

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตาม ความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,214.82 ล้านบาท และ 1,461.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ที่ไม่รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,352.83 ล้านบาทและ 492.04 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าจำนวนมาก และได้รับผลกระทบจากอุปสงค์ของตลาด โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากระยะเวลาการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บริหารสภาพคล่องผ่านกลยุทธ์หลัก ประกอบด้วย 1) การปรับปรุงการดำเนินงานธุรกิจทั้งแผนธุรกิจและแผนการเงินเพื่อเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อให้มีกระแสเงินสดที่เพียงพอในการจ่ายชำระภาระผูกพันต่างๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ และ 2) การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขยายระยะเวลาชำระหนี้จัดหาแหล่งเงินกู้ยืมเพิ่มเติมและการออกหุ้นกู้ใหม่	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ รวมถึง • สอบถามผู้บริหารและทำความเข้าใจการติดตามด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึงแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และกระแสเงินสดที่จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจากธุรกิจโรงแรมที่จัดทำโดยผู้บริหาร • อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนการปรับปรุงการดำเนินงานธุรกิจ ทั้งแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท • พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ เช่น การคาดการณ์รายได้และจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่โอน กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกิจโรงแรม ระยะเวลาและความสำเร็จของการจัดหาเงินทุนใหม่ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ดังนั้น ข้าพเจ้าได้พิจารณาการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และแผนของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับการชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.1.3	• ประเมินประมาณการกระแสเงินสดและข้อสมมติฐานที่สำคัญ - สอบทานประมาณการกระแสเงินสดของฝ่ายบริหารครอบคลุมระยะเวลาอย่างน้อยสิบสองเดือนนับจากวันที่อนุมัติงบการเงิน - ประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสด โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท และประเมินว่าข้อมูลที่ใช้เป็นหลักฐานมีความสอดคล้องหรือขัดแย้งกับข้อสมมติฐานของผู้บริหารหรือไม่ • การประเมินแผนการจัดหาเงินทุนใหม่และการจัดหาเงินทุน - อ่านสัญญาเงินกู้เพื่อระบุเงื่อนไขการจ่ายชำระคืน และ เงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน - ทดสอบการคำนวณการดำรงสถานะทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร และคำนวณอัตราส่วนที่สำคัญจากข้อมูลทางการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ เพื่อประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไข - ตรวจสอบเอกสารหลักฐานได้ตอบกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวกับสถานะและระยะเวลาของการเจรจาขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ รวมถึงหนังสือผ่อนผันหนี้จากสถาบันการเงิน (ถ้ามี) เพื่อประเมินผลกระทบต่อข้อมูลในงบการเงิน - สอบถามและประเมินความสมเหตุสมผลของการออกหุ้นกู้และการกู้ยืมเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความสำเร็จในอดีตของกลุ่มบริษัทและสถานะตลาดปัจจุบัน รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันและมูลค่าวงเงินที่จะออกหุ้นกู้และ/ หรือการกู้ยืมเพิ่มเติม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
	• การตรวจสอบอื่นๆ - ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลา รายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อ ความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง - ประเมินความเหมาะสมของข้อสรุปของฝ่าย บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงาน ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท และ สอดคล้องกับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 3.23 เรื่องประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการและการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 13 กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนรวม 202.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.92 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 117.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 ของสินทรัพย์รวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทอ้างอิงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประเมิน ซึ่งข้อสมมติฐานที่สำคัญประกอบด้วย อัตราการใช้พื้นที่และอัตราการเติบโตระยะยาว	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงการประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าวของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระพร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ทดสอบแหล่งที่มาของข้อมูล และประเมินความเหมาะสมของวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาแนวโน้มย้อนหลังและความสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีนัยสำคัญ - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่ม หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลา ของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่อง ที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วีร์ สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ขาญอัสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	120,440,152	221,486,698	14,002,574	42,714,473
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	6 และ 18.4	529,500,000	-	529,500,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	120,272,062	150,078,402	90,931,997	76,899,002
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3.1	-	-	20,000,000	15,500,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม		18,000,000	-	18,000,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4.3.2	-	-	282,790,000	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8 และ 14	4,879,008,012	5,077,312,126	992,609,233	1,231,750,452
สินค้าคงเหลือ	9	34,754,365	32,247,217	2,228,102	132,638
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		14,581,641	24,327,858	6,987,598	12,453,205
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	-	3,306,756	-	3,306,756
เงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน		-	11,930,472	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		24,441,116	31,996,915	4,642,290	13,304,370
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,740,997,348	5,552,686,444	1,961,691,794	1,396,060,896
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	415,665,361	684,840,884	144,802,379	391,134,036
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11.1	-	-	2,081,900,885	1,761,900,885
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	69,672,732	54,370,027	90,374,810	64,781,120
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	4.3.2	-	-	-	458,690,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอลด		71,972,236	64,258,970	43,920,726	40,737,032
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	202,969,527	379,680,527	117,090,000	270,330,000
ที่ดินรอการพัฒนา		141,654,592	106,621,592	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8 และ 14	3,258,787,859	3,155,121,073	5,682,358	7,234,647
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	532,605,485	733,301,782	10,063,325	17,033,623
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	104,611,509	102,344,475	6,818,881	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,574,082	16,467,119	1,990,613	2,048,961
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,808,513,383	5,297,006,449	2,502,643,977	3,013,890,304
รวมสินทรัพย์		10,549,510,731	10,849,692,893	4,464,335,771	4,409,951,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิตสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18.1	93,421,051	42,950,712	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.2	50,000,000	153,850,000	-	50,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	421,688,588	425,637,859	102,815,004	137,147,427
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	17	206,897,452	290,277,990	45,044,263	38,694,833
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.2	229,928,021	552,108,928	145,630,106	451,311,258
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.3	142,997,414	286,538,639	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.4	1,136,764,902	718,057,788	1,136,764,902	718,057,788
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	397,654,045	325,139,670	7,337,185	8,170,720
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.1	95,000,000	40,000,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4.2	357,250,000	35,000,000	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		40,269,551	55,585,213	5,598,561	17,046,014
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		18,546,279	2,288,679	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		13,800,000	30,080,000	13,800,000	30,080,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		10,602,330	9,590,231	4,128,154	1,769,544
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,214,819,633	2,967,105,709	1,461,118,175	1,452,277,584
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18.2	1,966,335,275	1,987,867,119	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.2 และ 22	30,000,000	387,250,000	30,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	18.3	420,197,486	351,643,802	20,000,000	-
หุ้นกู้	18.4	1,642,143,134	1,527,973,697	1,642,143,134	1,527,973,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	537,665,247	790,364,496	3,278,229	8,586,806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.2 และ 16	152,096,578	203,975,788	-	802,432
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	17	241,856,044	17,016,638	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย - ไม่หมุนเวียน		13,893,029	33,697,217	3,648,750	4,832,304
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	221,421,064	231,641,860	-	46,397,183
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	84,396,542	86,054,629	53,440,450	56,680,271
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		14,164,785	16,290,690	5,493,460	7,435,174
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,324,169,184	5,633,775,936	1,758,004,023	1,652,707,867
รวมหนี้สิน		8,538,988,817	8,600,881,645	3,219,122,198	3,104,985,451

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	22				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,386,913,766		1,386,913,766	
หุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,653,223,590		1,653,223,590
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,066,856,744	1,066,856,744	1,066,856,744	1,066,856,744
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		98,130,021	98,130,021	98,130,021	98,130,021
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	55,443,961	55,443,961	55,443,961	55,443,961
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(535,677,355)	(338,559,638)	84,091,670	33,919,988
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		396,847,267	377,663,580	(59,308,823)	50,615,035
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,081,600,638	1,259,534,668	1,245,213,573	1,304,965,749
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		928,921,276	989,276,580	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,010,521,914	2,248,811,248	1,245,213,573	1,304,965,749
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,549,510,731	10,849,692,893	4,464,335,771	4,409,951,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้	27				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		778,033,109	1,705,162,339	374,676,922	702,053,418
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		74,440,457	82,622,316	67,538,791	79,629,318
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		848,490,149	924,604,601	-	-
รายได้จากการขายสินค้า		60,687,297	66,768,191	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น		38,543,120	42,946,679	38,733,627	44,149,970
รายได้อื่น	28	207,908,644	118,660,134	127,752,989	32,330,150
รวมรายได้		2,008,102,776	2,940,764,260	608,702,329	858,162,856
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		537,236,367	1,172,006,761	250,456,519	471,883,122
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		39,898,131	46,327,339	40,198,194	47,468,884
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		687,767,117	697,043,912	-	-
ต้นทุนขายสินค้า		57,746,419	63,870,612	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		133,335,383	203,635,617	50,734,865	70,783,512
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		471,612,545	533,141,801	170,492,287	202,915,803
(กำไรจากการกลับรายการ) ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		(16,280,000)	30,080,000	(16,280,000)	30,080,000
รวมค่าใช้จ่าย		1,911,315,962	2,746,106,042	495,601,865	823,131,321
กำไรจากการดำเนินงาน		96,786,814	194,658,218	113,100,464	35,031,535
รายได้ทางการเงิน		1,170,728	1,797,591	32,965,826	36,295,901
ต้นทุนทางการเงิน		(438,329,304)	(418,681,792)	(203,903,557)	(193,167,785)
(ผลขาดทุน) กลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำซึ่งซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(16,802,967)	630,679	445,270	541,558
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้อัตราส่วนได้เสีย	12.2	(10,290,985)	(10,411,093)	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(367,465,714)	(232,006,397)	(57,391,997)	(121,298,791)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(15,932,896)	57,583,191	(42,100,816)	(6,247,916)
ขาดทุนสำหรับปี		(351,532,818)	(289,589,588)	(15,291,181)	(115,050,875)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ส่วนประกอบของ (ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
(ผลขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - สุทธิจากภาษี	10.2	(62,274,650)	14,220,147	(43,999,557)	(7,535,916)
กำไร (กลับรายการกำไร) จากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากภาษี	14	182,053,228	(92,805,342)	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี		(235,082)	(5,216,054)	(461,438)	(2,773,891)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		119,543,496	(83,801,249)	(44,460,995)	(10,309,807)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(231,989,322)	(373,390,837)	(59,752,176)	(125,360,682)

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(262,638,785)	(264,358,422)	(15,291,181)	(115,050,875)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(88,894,033)	(25,231,166)		
	<u>(351,532,818)</u>	<u>(289,589,588)</u>		
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(177,934,030)	(337,080,225)	(59,752,176)	(125,360,682)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(54,055,292)	(36,310,612)		
	<u>(231,989,322)</u>	<u>(373,390,837)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30			
	<u>(0.2462)</u>	<u>(0.2478)</u>	<u>(0.0143)</u>	<u>(0.1079)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอัสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
			ทุนสำรองตามกฎหมาย		ผล (ขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่า	ส่วนกำไรสุทธิ		
	</							

10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ กรรมการ

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(351,532,818)	(289,589,588)	(15,291,181)	(115,050,875)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,932,896)	57,583,191	(42,100,816)	(6,247,916)
รายได้ทางการเงิน	(1,170,728)	(1,797,591)	(32,965,826)	(36,295,901)
ต้นทุนทางการเงินก่อนค่าตัดจำหน่ายต้นทุนการกู้ยืม	422,341,042	404,053,983	190,305,840	180,461,044
ค่าเสื่อมราคา	365,839,954	335,845,885	10,826,577	12,427,066
ค่าตัดจำหน่าย	964,603	1,033,218	57,593	45,879
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	2,762,151	2,081,928	371,606	160,860
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13,226,111	12,545,881	13,226,111	12,545,881
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการซื้อขายซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	16,802,967	(630,679)	(445,270)	(541,558)
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,322,624	4,881,719	2,188,713	2,019,324
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,290,985	10,411,093	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(6,299,988)	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(29,796,225)	(38,586,055)	(8,040,162)	(11,478,001)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(63,750,764)	-	(63,750,764)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(720,867)	(18,123)	(378,035)	10,327
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์	330,873	1,361,925	81,466	1,361,759
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,818,658	(7,500,000)	4,176,351	(7,500,000)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงวงการค้าขายค่าเช่าคงค้างในอดีต	-	(24,722,411)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(113,924)	(3,037)	(31,023)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	2,993,707	-	2,993,707
(กำไร) ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	(16,280,000)	30,080,000	(16,280,000)	30,080,000
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,107,658)	5,049,000	792,342	8,710,000
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	358,408,012	504,963,159	36,471,520	73,670,573
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ถูกหักการค่าและถูกหักหนี้หมุนเวียนอื่น	12,316,174	(937,224)	(20,583,978)	(2,848,506)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	215,116,511	806,257,942	239,141,219	418,009,735
สินค้าคงเหลือ	(2,507,148)	1,553,961	(2,095,464)	47,986
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	36,685,249	-	48,615,721
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,555,799	(8,297,687)	8,662,080	(10,583,919)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,753,292	1,068,453	51,805	2,659,964
หนี้สินดำเนินงาน (ลดลง) เพิ่มขึ้น				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(21,393,217)	(885,617,107)	(37,789,668)	(101,015,561)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	141,458,868	(160,983,759)	6,349,430	(155,666,949)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(35,119,850)	(23,484,401)	(12,631,007)	(29,736,645)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,012,099	2,055,543	2,358,610	553,053
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(51,879,210)	59,609,899	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,125,904)	(2,023,637)	(1,941,714)	(1,010,960)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(7,212,766)	(4,510,267)	(6,005,333)	(2,958,667)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	621,382,660	326,340,124	211,987,500	239,735,825
เงินสด (จ่าย) รับสำหรับภาษีเงินได้	(2,460,677)	(19,093,875)	7,971,493	(7,548,936)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	618,921,983	307,246,249	219,958,993	232,186,889

บริษัท ขาญอิสระ คิวลิปเมเนจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินได้รับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,306,756	4,430,037	3,306,756	4,430,037
เงินได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	295,122,975	-	295,122,975	-
เงินจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(40,040,000)	(4,505,707)	(40,040,000)	(4,505,707)
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	29,796,225	38,586,055	8,040,162	11,478,001
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	6,299,988	-
เงินได้รับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	146,500,000	82,900,000
เงินจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	(151,000,000)	(30,000,000)
เงินได้รับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	178,900,000	190,910,000
เงินจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(3,000,000)	(123,500,000)
เงินจ่ายสำหรับซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(320,000,000)	-
เงินจ่ายสำหรับการจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	-	(6,249,925)
เงินจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(25,593,690)	(64,781,120)	(25,593,690)	(64,781,120)
เงินจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	(18,000,000)	-	(18,000,000)	-
เงินได้รับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และยานพาหนะ	770,344	79,063	378,037	43,299
เงินจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(30,064,257)	(34,254,543)	(618,632)	(1,643,295)
เงินจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(824,869)	(155,753)	(51,056)	(50,149)
เงินได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	177,000,000	8,100,000	148,271,307	8,100,000
ดอกเบี้ยรับ	1,098,822	1,743,709	34,272,498	63,960,272
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	392,572,306	(50,758,259)	262,788,345	131,091,413
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	50,470,339	10,100,323	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	320,000,000	375,850,000	140,000,000	200,000,000
เงินจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(423,850,000)	(322,000,000)	(190,000,000)	(200,000,000)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	55,000,000	70,000,000	-	-
เงินจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(94,000,000)	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	79,308,927	1,046,025,903	-	234,345,000
เงินจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(415,753,914)	(754,062,713)	(306,253,914)	(544,851,874)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,000,000	270,000,000	30,000,000	-
เงินจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(65,000,000)	(6,250,000)	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	204,500,000	106,750,971	20,000,000	-
เงินจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(279,533,240)	(469,181,418)	-	-
เงินได้รับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - ตูริจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,239,750,440	590,353,084	1,239,750,440	590,353,084
เงินจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(720,100,000)	(1,450,000,000)	(720,100,000)	(1,450,000,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(529,500,000)	944,549,160	(529,500,000)	944,549,160
เงินจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(289,187,770)	(281,267,711)	(8,613,079)	(10,798,921)
เงินได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	260,879	-	260,879
เงินได้รับจากหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	6,250,075	-	-
เงินปันผลจ่าย	(6,300,012)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(362,345,605)	(375,883,164)	(186,742,684)	(200,840,901)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,112,540,835)	(332,504,611)	(511,459,237)	(436,983,573)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(101,046,546)	(76,016,621)	(28,711,899)	(73,705,271)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	221,486,698	297,503,319	42,714,473	116,419,744
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6 120,440,152	221,486,698	14,002,574	42,714,473

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- 4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้
- 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 8 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- 9 สินค้าคงเหลือ
- 10 สินทรัพย์ทางการเงินอื่น
- 11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 12 เงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 15 สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 16 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 17 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา
- 18 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- 19 หนี้สินตามสัญญาเช่า
- 20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 21 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- 22 ทุนเรือนหุ้น
- 23 ใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 24 ทุนสำรองตามกฎหมาย
- 25 เครื่องมือทางการเงิน
- 26 การจัดการส่วนทุน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ สารบัญ (ต่อ)

- 27 การจำแนกรายได้
- 28 รายได้อื่น
- 29 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
- 30 ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
- 31 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน
- 32 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 33 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 34 การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 2922/200 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอาคารชุด และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักตามข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2.7.1 (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ในงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินฉบับภาษาไทยที่เป็นงบการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566” ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.4 งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้จากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน
สำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออก
โดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่
1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือ
จัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ
โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภท
หนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สิน
ไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ
ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่า
ภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็น
สาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- 2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีเริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าให้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.7 การจัดทำงานการเงินรวม

2.7.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงานการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยคงต่อไปนี้เป็นปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศไทย	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2568	2567
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>				
บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ขาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเคท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท อิสสระ จันทน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	86.30	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ขาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ วิทยาพล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	99.99	99.99

- 2.7.2 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยด้วยวิธีราคาทุน
- 2.7.3 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- 2.7.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- 2.7.5 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่มีได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ
- รายได้จากการขายสินค้า
- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น
- เงินปันผลรับ

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนการควบคุมในสินค้าหรือการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิลล่าพักอาศัย บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านทางสถาบันการเงินขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านนายหน้า และขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้เงินมัดจำเพื่อใช้ในการจองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาจนกว่าจะทำการโอนการควบคุมเหนืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้เงินโอนและลูกหนี้การค้าเมื่ออสังหาริมทรัพย์ได้ถูกส่งมอบให้กับลูกค้าตามลำดับ โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาที่กลุ่มบริษัทและบริษัทปราศจากการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกบันทึกส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ ซึ่งแสดงรายการเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม (ดูหมายเหตุข้อ 3.2)

3.1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามการเข้าพักอาศัยในห้องพัก ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและการบริการเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อสินค้าได้ถูกส่งมอบให้แก่ลูกค้าหรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.3 รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากค่าเช่าห้องชุดในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่นเป็นรายได้จากการให้บริการซึ่งรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด (ถ้ามี) รายได้จากการให้บริการรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญา

3.1.5 รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

3.1.6 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.7 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรับรู้รายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่รับรู้

ต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงแต่ยังมิได้จัดสรรเข้าเป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้แสดงภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” ในงบฐานะการเงิน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและค่าสาธารณูปโภคตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่ลูกค้า หรือเมื่อมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 3.1.1)

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ เงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท โดยครบกำหนดในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน หรือที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

3.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุน ดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยแยกตามแต่ละ โครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้านคงเหลือคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้านพร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินค้านคงเหลือจะตั้งขึ้นสำหรับการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้านคงเหลือ

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม (ยกเว้นลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบทางการเงินที่สำคัญซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาซื้อขาย) ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ กิจการรับรู้และตัดรายการในวันซื้อขาย (trade date) การซื้อหรือการขายตามวิธีปกติ คือ การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดซื้อขายที่พิจารณา

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลืกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้แสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นภายหลังกับตราสารทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หากเข้าเงื่อนไข (2) ด้านล่าง และ
- กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หากการปฏิบัติดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดการจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ (3) ด้านล่าง

(1) ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต เมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดย ไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือ ระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับมูลค่าเพื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง (ดูด้านล่าง) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้นแม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

(2) ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ การเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่สามารถปฏิบัติได้ หากตราสารทุนเป็นการถือไว้เพื่อค้าหรือหากเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค้าดังต่อไปนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน
- เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้าประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ)

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) ถึง (2) ด้านบน) วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนโดยเฉพาะ

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จากการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ดู (2) ด้านบน)
- ตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) และ (2) ด้านบน) จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) ที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน บริษัท กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่เลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ใด ๆ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้น ไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุนสุทธิรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนรวมถึง เงินปันผลใด ๆ หรือดอกเบี้ยรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น” มูลค่ายุติธรรมประเมินตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 25.2

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

(1) ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทและบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิดนัดของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผล ซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่หาได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ
- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิคนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนที่จดจำหน่วย
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจ ทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ถ้าหาก:

- เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
- ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้

- การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกสินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญาในฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทติดตามความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่จะเกินกำหนด

(2) คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

- เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
- ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- การประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของผู้ออกหรือผู้กู้
- การละเมิดสัญญา เช่น การปฏิบัติผิดสัญญาหรือการค้างชำระเกินกำหนด (ดู (2) ด้านบน)

- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน
- การล่มสลายของตลาดซื้อขายคลองของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

(4) นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ำมีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสมเงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(5) การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัท คาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

หากกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเพื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

หนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ

การจัดประเภทเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ

ตราสารหนี้และตราสารทุนจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนตามเนื้อหาของข้อตกลงตามสัญญาและคำนิยามของหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

ตราสารทุน

ตราสารทุนคือสัญญาใดๆ ที่แสดงให้เห็นถึงส่วนได้เสียคงเหลือในสินทรัพย์ของกิจการภายหลังหักหนี้สินทั้งหมดของกิจการ ตราสารทุนที่ออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ด้วยเงินรับสุทธิจากต้นทุนที่ออกโดยตรง

การซื้อคืนตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้และหักโดยตรงในส่วนของเจ้าของ โดยที่จะไม่มีการบันทึกกำไรหรือขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อ ขาย ออก หรือยกเลิกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเอง

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีคิดดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม หนี้สินทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ทางการเงินไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการหรือเมื่อถือปฏิบัติตามเกณฑ์ความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และสัญญาค้าประกันทางการเงินออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าตามนโยบายการบัญชีเฉพาะเรื่องด้านล่าง

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อหนี้สินทางการเงินเป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค้า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ

- เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ

หนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากหนี้สินทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้ำหรือเป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ อาจเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- การกำหนดดังกล่าวช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญที่จะเกิดขึ้น
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินหรือทั้งสองแบบ ที่มีการบริหารและประเมินผลการดำเนินงานด้วยเกณฑ์มูลค่ายุติธรรมซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง หรือกลยุทธ์การลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นลายลักษณ์อักษร และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มดังกล่าวมีการนำเสนอเป็นการภายใน
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่มีอนุพันธ์แฝงหนึ่งรายการหรือมากกว่า และ TFRS 9 อนุญาตให้สัญญาแบบผสมทั้งสัญญาเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน トラบเท่าที่หนี้สินทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ (ดูนโยบายการบัญชี การป้องกันความเสี่ยง) กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเกิดจากการรวมกันของดอกเบี้ยจ่ายใด ๆ ของหนี้สินทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรหรือขาดทุนอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ในทำนองเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมาก หากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด ๆ สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับใด ๆ และคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อนมีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่อวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3.10.1 ที่ดิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกที่ดินดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ทั้งนี้บริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อมิให้มูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ที่แสดงในองค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น
- กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในงบกำไรหรือขาดทุน

3.10.2 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้าง্নที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์ แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 และ 10 ปี
อาคาร	5, 15, 20 และ 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5, 10, 20 และ 30 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	2, 3 และ 5 ปี
ยานพาหนะ	3 และ 5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งานระหว่างก่อสร้างได้บันทึกรวมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการจัดหาเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างสินทรัพย์หรือทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ต้นทุนการกู้ยืมอื่นทั้งหมดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

3.13 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการ ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มี มูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง มูลค่า ยุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ซึ่งในการ ประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่ คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่ สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหัก ต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับ สินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุน ในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและ สามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือภายใต้การควบคุมเดียวกัน กับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.15 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร และอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น) สัญญาเช่าเหล่านี้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักถูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณี ดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมา จากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยก ต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่ เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยการวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องการ จ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หากสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของ สินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์ อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพ ตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่ อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่ยาวกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์ สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	1 - 13 ปี
อาคาร	1 - 14 ปี
อุปกรณ์	4 ปี
ยานพาหนะ	1 - 5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายการบัญชีเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กัสดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย เมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.17.2 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากการอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการทำงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

3.19 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือ ขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่ เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่า ตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกใน งบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่ การรวมธุรกิจและรายการนั้น ไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะ ไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่าย เพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอ สำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการ ประเมินการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอ ของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษี เงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็น ค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่ จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

3.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี สหราชอาณาจักรหุ้นซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงาน

3.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

3.23 ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีดังต่อไปนี้

การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมาชั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

การจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่า ซึ่งมีผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.2

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่อประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง รวมถึงตัวแปรอื่น ๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า การประเมินราคานี้ อ้างอิงกับข้อสมมติฐานทางทฤษฎีว่า สามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างอิสระ

การประเมินมูลค่าธุรกรรมของที่ดิน

มูลค่าธุรกรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่แสดงภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมาย เป็นข้อสมมติฐานอ้างอิงในการวัดมูลค่า

การคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุน

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลิตภัณฑ์ทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผลกระทบจากตัวผลิตภัณฑ์แต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับ โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือ ประมาณการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสถานะในอนาคต

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท วิทยาพล สมบัติ จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท เนวาร์ตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สุมนานา จำกัด	ประกอบกิจการร้านอาหาร	ไทย	บริษัทที่ลงทุนโดย บริษัทย่อย
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท จูน่า กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พัฒนาร้านเรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงาน และห้องชุดพาณิชย์กรรม	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	ผลิตเครื่องสำอางให้แก่เจ้าของผลิตภัณฑ์หรือผลิต สินค้าที่วิจัยและพัฒนาขึ้นเอง	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อริสต้า แคปปิตอล จำกัด	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท สตาร์ เอ็กซ์ตรีม จำกัด บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ -	ไทย ไทย	กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท

- 4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : ล้านบาท
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	-	-	26	31	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	6	-	ราคาตามประกาศ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	32	36	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	29	10	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	1	2	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	6	4	4	3	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	1	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	1	1	1	1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	22	19	6	8	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	30	33	8	11	ราคาตามประกาศ
รายได้อื่น	3	-	3	-	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระ					
ค่าเช่าคลังในอดีต	-	25	-	-	ราคาตามข้อตกลง
ส่วนแบ่งกำไรจากสัญญาการใช้ทรัพย์สิน	-	20	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	199	168	4	5	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	96	109	-	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	16	14	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2	3	1	2	ราคาตามข้อตกลง

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	65,770	43,774
บริษัทร่วม	12,913	7,133	8,319	4,666
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,793	3,877	1,791	3,877
	14,706	11,010	75,880	52,317
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(467)	-	(467)
รวม	14,706	10,543	75,880	51,850
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	1,049	8,286
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	60,806	27,116	410	285
รวม	60,806	27,116	1,459	8,571
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	802
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16)	152,097	203,976	-	-
รวม	152,097	203,976	-	802
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	10	10
รวม	-	-	10	10

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2567				2568	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	2,000	15,000	-	-	17,000
บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	13,500	126,000	(136,500)	-	3,000
บริษัท ซาญอัสสะ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	-	10,000	(10,000)	-	-
รวม			15,500	151,000	(146,500)	-	20,000	

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2566				2567	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ซาญอัสสะ วิทยาฬ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	91,500	-	(9,000)	(82,500)	-
บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	418,000	2,000	(44,400)	(373,600)	2,000
บริษัท ศรีพันนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	40,000	-	(15,000)	(25,000)	-
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	เมื่อทวงถาม	45,000	14,500	(14,500)	(45,000)	-
บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	-	13,500	-	-	13,500
รวม			594,500	30,000	(82,900)	(526,100)	15,500	

4.3.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	รับโอน เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2567				2568	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ซาญอัสสะ วิทยาฬ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	14 มี.ค. 2569	76,250	-	-	(30,000)	46,250
บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	188,940	-	-	(22,400)	166,540
บริษัท ศรีพันนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	25,000	-	-	-	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	7 มี.ค. 2569	45,000	-	3,000	(3,000)	45,000
บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	29 เม.ย. 2569	123,500	-	-	(123,500)	-
รวม			458,690	-	3,000	(178,900)	282,790	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-					(282,790)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย			458,690					-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ยอดคงเหลือ	รับโอน	เงินให้กู้ยืม	รับชำระ	ยอดคงเหลือ	
(ร้อยละต่อปี)	ชำระ	ณ วันที่	ณ วันที่	เปลี่ยนประเภท	เพิ่มขึ้น	ระหว่างปี	ณ วันที่	
		31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ระหว่างปี		31 ธันวาคม	
		2566					2567	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ซาฮูอิสสระ วิศวพล จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	14 มี.ค. 2569	-	82,500	-	(6,250)	76,250
บริษัท อีสสระ จุนฟ้า จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	-	373,600	-	(184,660)	188,940
บริษัท ศรีพันวา เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	-	25,000	-	-	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	7 มี.ค. 2569	-	45,000	-	-	45,000
บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	29 เม.ย. 2569	-	-	123,500	-	123,500
รวม				-	526,100	123,500	(190,910)	458,690

4.3.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ยอดคงเหลือ	เงินให้กู้ยืม	รับชำระ	ยอดคงเหลือ	
(ร้อยละต่อปี)	ชำระ	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ระหว่างปี	ณ วันที่	
		31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี		31 ธันวาคม	
		2567				2568	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2570	1,286	-	-	1,286
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)
รวม				-			-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ยอดคงเหลือ	เงินให้กู้ยืม	รับชำระ	ยอดคงเหลือ	
(ร้อยละต่อปี)	ชำระ	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ระหว่างปี	ณ วันที่	
		31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี		31 ธันวาคม	
		2566				2567	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2570	1,286	-	-	1,286
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)
รวม				-			-

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน จำนวนห้าล้านบาทรวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท ซาฮูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2570

4.4 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม								
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เงินกู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการ							
	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.70	เมื่อทวงถาม	-	20,000	-	-	20,000
	บริษัท ร่วมประ โยชน จำกัด							
	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	4.00	17 ต.ค. 2569	30,000	-	-	-	30,000
	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	4.00	14 พ.ค. 2569	10,000	-	-	-	10,000
	กรรมการ							
ร่วมกันกับบริษัท	4.00	24 ก.พ. 2569	-	35,000	-	-	35,000	
รวม				40,000	55,000	-	-	95,000

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม						
ความสัมพันธ์		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เงินกู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัท วิภาพลสมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	(9,000)	-	-
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	138,500	-	-	(138,500)	-
	กรรมการของ บริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	42,000	(42,000)	-	-
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MOR	เมื่อทวงถาม	20,000	-	-	(20,000)	-
บริษัท ร่วมประ โยชน จำกัด	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	4.00	17 ต.ค. 2568	30,000	-	-	-	30,000
	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	4.00	14 พ.ค. 2568	-	10,000	-	-	10,000
	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	3.00	9 พ.ค. 2567	10,000	-	(10,000)	-	-
	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	3.00	21 มิ.ย. 2567	15,000	-	(15,000)	-	-
บริษัท อริสต้า แคปปิตอล จำกัด	กรรมการ							
	ร่วมกันกับบริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	18,000	(18,000)	-	-
รวม				222,500	70,000	(94,000)	(158,500)	40,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาทที่ไม่มีหลักประกัน

4.4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

			งบการเงินรวม					
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.50 7.20 6.00	12 ก.พ. 2569 14 มี.ค. 2569 19 ธ.ค. 2570	200,000 132,250 -	- - -	- - 30,000	- (30,000) -	200,000 102,250 30,000
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MOR	8 มี.ค. 2569	20,000	-	-	-	20,000
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	5.68	18 ธ.ค. 2569	70,000	-	-	(35,000)	35,000
รวม				422,250	-	30,000	(65,000)	387,250
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(35,000)				(357,250)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				387,250				30,000

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม						
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.50	12 ก.พ. 2569	-	-	200,000	-	200,000
		7.20	14 มี.ค. 2569	-	138,500	-	(6,250)	132,250
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MOR	8 มี.ค. 2569	-	20,000	-	-	20,000
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	5.68	18 ธ.ค. 2569	-	-	70,000	-	70,000
รวม				-	158,500	270,000	(6,250)	422,250
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				-				(35,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
				-				387,250

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.00	19 ธ.ค. 2570	-	-	30,000	-	30,000
รวม				-	-	30,000	-	30,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวข้างต้นบางส่วนได้รับการค้ำประกันโดยการจำนำเงินลงทุนของบริษัทย่อยในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อยออกจดหมายลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 ให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าวเพื่อยืนยันว่ากรรมการจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมมูลค่า 200 ล้านบาทภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า นับจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

4.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	70	79	55	63
ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	1	1	1	1
รวม	71	80	56	64

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
โอนที่ดินเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 14)	339	33,183
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7,000	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4,930	-
โอนต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 8)	35,033	106,622

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	42,950	50,471	-	93,421
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	153,850	(103,850)	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	55,000	-	95,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,539,976	(336,445)	(7,268)	2,196,263
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	422,250	(35,000)	-	387,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	638,182	(75,033)	46	563,195
หุ้นกู้	2,246,031	519,651	13,226	2,778,908
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	1,115,504	(289,188)	109,003	935,319
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	9,920	(362,346)	368,048	15,622

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	32,850	10,100	-	42,950
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100,000	53,850	-	153,850
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	222,500	(24,000)	(158,500)	40,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,257,459	291,963	(9,446)	2,539,976
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	263,750	158,500	422,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	998,530	(362,430)	2,082	638,182
หุ้นกู้	3,093,132	(859,647)	12,546	2,246,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	1,063,469	(281,268)	333,303	1,115,504
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	30,515	(375,883)	355,288	9,920

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	(50,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	451,311	(306,254)	573	145,630
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	30,000	-	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	20,000	-	20,000
หุ้นกู้	2,246,031	519,651	13,226	2,778,908
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	16,758	(8,613)	2,470	10,615
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	7,640	(186,743)	189,398	10,295

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	-	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	762,877	(310,507)	(1,059)	451,311
หุ้นกู้	3,093,132	(859,647)	12,546	2,246,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	14,940	(10,799)	12,617	16,758
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	28,069	(200,841)	180,412	7,640

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดในมือ	8,905	2,861	16	16
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์	111,496	218,587	13,987	42,698
เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน	39	39	-	-
รวม	120,440	221,487	14,003	42,714

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินฝากสถาบันการเงิน ประเภทออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 1.40 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการแสดงรายการมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 529.50 ล้านบาท ซึ่งใช้เพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18.4 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36	6	122	166
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	34,788	45,149	6,711	7,166
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,030)	(4,577)	(2,872)	(2,865)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	31,794	40,578	3,961	4,467
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,787	10,599	74,437	39,247
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	12,525	11,853	7,616	10,845
	26,312	22,452	82,053	50,092
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(18,433)	(467)	-	(467)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,879	21,985	82,053	49,625
รายได้อ้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	883	405	1,321	405
รายได้อ้างรับ - บริษัทอื่น	1,617	279	172	272
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,347	11,517	1,249	1,727
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาเกี่ยวกับลูกค้า	19,656	15,191	584	584
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	12,465
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13,598	19,507	-	-
เงินทดรองจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	34
เงินทดรองจ่าย	28,906	33,334	-	38
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,592	7,282	1,592	7,282
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	88,478	109,500	86,971	72,432
รวม	120,272	150,078	90,932	76,899

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5	6	20	68
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	31	-	87	38
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-	8	49
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	7	11
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36	6	122	166
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	28,474	33,291	1,058	3,776
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,162	5,232	1,806	358
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,129	1,190	926	164
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	159	2,191	57	4
มากกว่า 12 เดือน	2,864	3,245	2,864	2,864
	34,788	45,149	6,711	7,166
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,030)	(4,577)	(2,872)	(2,865)
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	31,758	40,572	3,839	4,301
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	31,794	40,578	3,961	4,467

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วัน โดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินในปัจจุบันของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้ง
ค่าเพื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสิทธิภาพการขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของ
กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่
แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่าง
ระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	1.76%	18.55%	9.19%	43.81%	80.19%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	490	33	90	42	199	20,609	21,463
							21,463

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	1.01%	31.05%	4.75%	21.31%	25.97%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	390	167	18	59	1,176	3,234	5,044
							5,044

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	13.99%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	8	2,864	2,872
							2,872

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	20.00%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	468	2,864	3,332
							3,332

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบรวมกลุ่ม	การประเมินแบบเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,044	3,332
การวัดมูลค่าใหม่ (กลับรายการ) สุทธิของค่าเพื่อผลขาดทุน	16,803	(445)
ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ	(384)	(15)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	21,463	2,872

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบรวมกลุ่ม	การประเมินแบบเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,675	3,874
กลับรายการการวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเพื่อผลขาดทุน	(631)	(542)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,044	3,332

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว	2,868,948	3,167,346	992,609	1,231,750
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,010,060	1,909,966	-	-
รวม	4,879,008	5,077,312	992,609	1,231,750

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,077,312	5,893,880	1,231,750	1,650,190
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	322,119	365,319	11,315	53,443
โอนจากเงินมัดจำค่าที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	7,000			
โอนจากที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1 และข้อ 14)	339	33,183	-	-
โอนออกเป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	(35,033)	(106,622)	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์				
สำหรับปี	44,507	63,559	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(537,236)	(1,172,007)	(250,456)	(471,883)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,879,008	5,077,312	992,609	1,231,750

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม ดังนี้

	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	1	7
อัตราราคาตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	1	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,876 ล้านบาท และจำนวน 5,019 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 890 ล้านบาท และจำนวน 1,117 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกัน ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.1, 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2567 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศเพื่อขายบนที่ดินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นการปรับแผนธุรกิจจากเดิมที่มีเจตนาจะถือที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในอนาคต โดยที่ดินดังกล่าวเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัตถุดิบตามมูลค่าบัญชี เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจึงแสดงรายการที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนเดิมจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตและรับรู้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 116.01 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 14)

9. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
อาหารและเครื่องดื่ม	7,411	8,579
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	18,595	17,164
วัสดุสิ้นเปลือง	4,817	4,995
สินค้ำสำเร็จรูป	3,931	4,735
รวม สินค้ำคงเหลือ	34,754	35,473
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	-	(3,226)
รวม	34,754	32,247

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สินค้ำสำเร็จรูป	2,228	3,359
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	-	(3,226)
รวม	2,228	133

10. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3,307	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	415,665	-	684,841
รวม	-	415,665	3,307	684,841

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3,307	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	144,802	-	391,134
รวม	-	144,802	3,307	391,134

10.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลาครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากภาระผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.30 ต่อปี ถึงร้อยละ 1.95 ต่อปี ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 25

10.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน
เปิดเสรีขึ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	157,179	-	(42,149)	115,030
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	296,290	40,040	(35,695)	300,635
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	(231,372)	-	-
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	684,841	(191,332)	(77,844)	415,665

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	157,179	-	(42,149)	115,030
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	2,583	40,040	(12,851)	29,772
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	(231,372)	-	-
รวม	391,134	(191,332)	(55,000)	144,802

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 62.27 ล้านบาท และจำนวน 44.00 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	166,838	(166,838)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสาน	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	268,856	-	27,434	296,290
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	667,066	-	17,775	684,841

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	166,838	(166,838)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสาน	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	2,344	-	239	2,583
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
รวม	400,554	-	(9,420)	391,134

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 14.22 ล้านบาท และจำนวน (7.54) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 54,390,157 หน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 4.4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 16,650,000 หน่วยของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระถือโดยบริษัทไปจำนำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2 และ 32.4)

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้นของบริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”) ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน และกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 65.92 ล้านบาท ที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวที่เคยรับรู้ก่อนหน้านี้ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรสะสม

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>						
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140,000	140,000	85.36	85.36	151,652	151,652
บริษัท ชาญอิสสระ วิวาพล จำกัด	100,000	100,000	49.99	49.99	50,000	50,000
บริษัท ซี.โอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250,000	250,000	59.99	59.99	150,000	150,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420,000	420,000	49.99	49.99	210,000	210,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920,000	920,000	86.30	86.30	793,999	793,999
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	560,000	560,000	49.99	49.99	280,000	280,000
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	420,000	100,000	99.99	99.99	420,000	100,000
บริษัท อิสสระ วิวาพล จำกัด	12,500	12,500	49.99	49.99	6,250	6,250
รวม	<u>2,842,500</u>	<u>2,522,500</u>			<u>2,081,901</u>	<u>1,761,901</u>
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>						
<u>บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>						
บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000	100,000

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12.60 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของบริษัทจำนวน 6.30 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายแล้ว เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ISD”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 320 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ ISD เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 999,998 หุ้น เป็นจำนวน 4,199,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวน 420 ล้านบาท โดยในเดือนกรกฎาคม 2568 ISD ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวนจากบริษัทแล้ว และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		หน่วย : ล้านบาท (ขาดทุน) กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	39.99	39.99	242	245	(3)	9
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	49.99	49.99	407	419	(12)	35
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	49.99	49.99	41	80	(39)	(40)
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	49.99	27	40	(13)	(11)
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	49.99	-	(1)	-	(1)

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ขาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	967,096	953,369	1,167,360	1,365,936	33,989	36,609	262,865	283,816	12,759	13,233
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	93,940	88,149	620,460	608,154	959,308	996,728	121,025	112,571	88	115
หนี้สินหมุนเวียน	183,864	114,007	264,838	390,363	131,600	101,777	236,626	99,766	3,011	3,537
หนี้สินไม่หมุนเวียน	286,247	314,439	576,521	616,707	563,811	572,383	93,985	216,621	-	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ขาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้	8,719	208,756	422,423	801,073	71,117	73,279	66,119	85,977	499	20
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ										
รวมสำหรับปี	(22,096)	22,771	(23,949)	77,857	(78,340)	(79,244)	(26,689)	(22,086)	25	(2,689)

สรุปรายการกระแสเงินสด

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ขาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้:										
กิจกรรมดำเนินงาน	(81,396)	25,108	157,719	326,187	(90,454)	(140,861)	(46,287)	3,108	639	(7,394)
กิจกรรมลงทุน	273	383	(6,155)	6,317	70,258	112,985	24,722	(1,333)	-	(121)
กิจกรรมจัดหาเงิน	69,672	(14,217)	(192,117)	(310,913)	22,162	10,355	20,514	(28,775)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(11,451)	11,274	(40,553)	21,591	1,966	(17,521)	(1,051)	(27,000)	639	(7,515)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	11,495	221	60,300	38,709	3,817	21,338	18,333	45,333	4,985	12,500
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	44	11,495	19,747	60,300	5,783	3,817	17,282	18,333	5,624	4,985

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียสำหรับการเงินรวมมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
			สัดส่วน เงินลงทุน	ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
			(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	30,375	20,947
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	60,000	48,726
รวม					90,375	69,673

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
			สัดส่วน เงินลงทุน	ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
			(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	22,781	17,090
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	42,000	37,280
รวม					64,781	54,370

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อีสสระ นพร จำกัด (“ISN”) ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สอง จำนวนหุ้นละ 30 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 17.99 ล้านบาท โดย ISN ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด (“GNB”) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สาม จำนวนหุ้นละ 3.375 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 7.59 ล้านบาท โดย GNB ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
บริษัทร่วม		
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	(3,737)	(5,691)
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	(6,554)	(4,720)
รวม	<u>(10,291)</u>	<u>(10,411)</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	379,681	385,330	270,330	279,640
ขายระหว่างปี	(178,819)	(600)	(152,448)	(600)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,108	(5,049)	(792)	(8,710)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>202,970</u>	<u>379,681</u>	<u>117,090</u>	<u>270,330</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 8.96 ล้านบาท และจำนวน 21.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 5.28 ล้านบาท และจำนวน 16.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 178.82 ล้านบาท และ จำนวน 152.45 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสสระ โดยมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 1.82 ล้านบาท และ 4.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) และวิธีมูลค่าตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 90	80 - 90	80 - 90	80 - 90
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	6 - 8	7 - 8	8	8
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	289 - 720	267 - 760	380 - 720	370 - 760
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	0 - 5	0 - 5	0 - 5	0 - 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างองส่างหิรมทรัพยเพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 14.15 ล้านบาท เพื่อกำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	(โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่						
ที่ดินราคาทุน	567,301	-	-	-	(339)	566,962
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	940,478	227,567	-	-	-	1,168,045
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30,690	-	-	-	-	30,690
อาคาร	1,706,672	12,685	-	-	-	1,719,357
ส่วนปรับปรุงอาคาร	170,096	3,941	(21)	3,086	-	177,102
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	402,530	9,575	(7,373)	1,785	-	406,517
ยานพาหนะ	55,256	407	(4,686)	-	-	50,977
รวมราคาทุน	3,873,023	254,175	(12,080)	4,871	(339)	4,119,650
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(7,704)	(828)	-	-	-	(8,532)
อาคาร	(289,266)	(79,878)	-	-	-	(369,144)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(96,426)	(16,978)	18	-	-	(113,386)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(274,398)	(55,197)	7,031	-	-	(322,564)
ยานพาหนะ	(54,753)	(364)	4,650	-	-	(50,467)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(722,547)	(153,245)	11,699	-	-	(864,093)
งานระหว่างก่อสร้าง	4,645	3,457	-	(4,871)	-	3,231
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,155,121					3,258,788

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่างบัญชี	(โอนออกไป) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่						
ที่ดินราคาทุน	600,484	-	-	-	(33,183)	567,301
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	1,056,485	-	-	-	(116,007)	940,478
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30,690	-	-	-	-	30,690
อาคาร	1,697,550	7,159	-	1,963	-	1,706,672
ส่วนปรับปรุงอาคาร	161,467	4,468	(1,100)	5,261	-	170,096
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	391,568	13,618	(2,656)	-	-	402,530
ยานพาหนะ	54,951	312	(7)	-	-	55,256
รวมราคาทุน	3,993,195	25,557	(3,763)	7,224	(149,190)	3,873,023
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,214)	(3,490)	-	-	-	(7,704)
อาคาร	(219,475)	(69,791)	-	-	-	(289,266)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(81,475)	(15,300)	349	-	-	(96,426)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(219,162)	(57,221)	1,985	-	-	(274,398)
ยานพาหนะ	(54,415)	(345)	7	-	-	(54,753)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(578,741)	(146,147)	2,341	-	-	(722,547)
งานระหว่างก่อสร้าง	3,172	8,697	-	(7,224)	-	4,645
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,417,626					3,155,121

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

พันบาท 153,245

2567

พันบาท 146,147

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่างบัญชี	
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	50,862	-	(21)	-	50,841
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	25,029	618	(4,320)	-	21,327
ยานพาหนะ	21,516	-	(3,261)	-	18,255
รวมราคาทุน	97,407	618	(7,602)	-	90,423
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(45,234)	(1,309)	18	-	(46,525)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(23,484)	(754)	4,277	-	(19,961)
ยานพาหนะ	(21,454)	(26)	3,225	-	(18,255)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(90,172)	(2,089)	7,520	-	(84,741)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,235				5,682

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	51,127	835	(1,100)	-	50,862
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	25,152	808	(931)	-	25,029
ยานพาหนะ	21,516	-	-	-	21,516
รวมราคาทุน	97,795	1,643	(2,031)	-	97,407
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(44,059)	(1,524)	349	-	(45,234)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(22,886)	(865)	267	-	(23,484)
ยานพาหนะ	(21,427)	(27)	-	-	(21,454)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(88,372)	(2,416)	616	-	(90,172)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,423				7,235

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	2,089
2567	พันบาท	2,416

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 227 ล้านบาท และจำนวน 221 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 75 ล้านบาท และจำนวน 79 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,286 ล้านบาท และจำนวน 3,162 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัท หุ่นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าตามบัญชีของที่ดินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่จำนวน 227.57 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 182.05 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการที่ดินบางส่วนซึ่งเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตจำนวน 116.01 ล้านบาท และกลับรายการผลกระทบจากการตีราคา

ดังกล่าวสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 92.81 ล้านบาท ซึ่งเดิมรวมอยู่ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 8)

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
ที่ดิน	19,855	-	-	-	19,855
อาคาร	1,379,206	10,568	(22,316)	-	1,367,458
อุปกรณ์	1,366	-	(71)	-	1,295
ยานพาหนะ	32,383	1,331	(1,627)	-	32,087
รวมราคาทุน	1,432,810	11,899	(24,014)	-	1,420,695
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(2,420)	(2,234)	-	-	(4,654)
อาคาร	(672,415)	(205,450)	22,316	-	(855,549)
อุปกรณ์	(524)	(338)	71	-	(791)
ยานพาหนะ	(24,149)	(4,574)	1,627	-	(27,096)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(699,508)	(212,596)	24,014	-	(888,090)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	733,302				532,605

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	19,855	-	-	-	19,855
อาคาร	1,180,308	219,012	(13,472)	(6,642)	1,379,206
อุปกรณ์	1,207	159	-	-	1,366
ยานพาหนะ	32,654	7,218	(7,489)	-	32,383
รวมราคาทุน	1,234,024	226,389	(20,961)	(6,642)	1,432,810
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(1,297)	(1,123)	-	-	(2,420)
อาคาร	(507,140)	(181,456)	13,472	2,709	(672,415)
อุปกรณ์	(190)	(334)	-	-	(524)
ยานพาหนะ	(24,852)	(6,786)	7,489	-	(24,149)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(533,479)	(189,699)	20,961	2,709	(699,508)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	700,545				733,302

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	212,596
2567	พันบาท	189,699

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ ยกเลิก สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
อาคาร	27,958	2,242	(9,066)	(711)	20,423
ยานพาหนะ	8,348	-	-	-	8,348
รวมราคาทุน	36,306	2,242	(9,066)	(711)	28,771
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(15,533)	(6,834)	9,066	235	(13,066)
ยานพาหนะ	(3,739)	(1,903)	-	-	(5,642)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(19,272)	(8,737)	9,066	235	(18,708)
สินทรัพย์สุทธิการใช	17,034				10,063

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ ยกเลิก สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
อาคาร	30,051	9,718	(9,521)	(2,290)	27,958
ยานพาหนะ	7,622	3,872	(3,146)	-	8,348
รวมราคาทุน	37,673	13,590	(12,667)	(2,290)	36,306
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(17,391)	(8,171)	9,521	508	(15,533)
ยานพาหนะ	(5,046)	(1,839)	3,146	-	(3,739)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,437)	(10,010)	12,667	508	(19,272)
สินทรัพย์สุทธิการใช	15,236				17,034

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	8,737
2567	พันบาท	10,010

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 14 ปี

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการคำนวณโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 9 หหมดอายุในปี 2568 และ 2567 ตามลำดับ สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในปี 2568 และ 2567 จำนวน 9.10 ล้านบาท และจำนวน 10.71 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: จำนวน 7.20 ล้านบาท) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 19

	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	212,596	8,737
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	97,104	707
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	629	132
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,970	296
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,003	2,003
หน่วย : พันบาท		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	189,699	10,010
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	110,961	839
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	994	372
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,757	368
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,140	2,140

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 289.19 ล้านบาท และจำนวน 281.27 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8.61 ล้านบาท และจำนวน 10.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	138,267	159,876	14,601	15,121
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,959	26,800	-	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	27,393	30,498	2,736	5,059
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,630	316	1,293	8,571
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	109,998	143,196	43,552	72,056
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	217	-	166	-
เงินทอรับ	66,129	51,514	34,658	30,857
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	9,817	7,935	4,908	4,807
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	9,278	5,503	901	676
รวม	421,688	425,638	102,815	137,147

กลุ่มบริษัทมียอดค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวนรวม 292.15 ล้านบาท (“ค่าเช่าคงค้าง”) อันเกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ SPM 2 ของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยค่าเช่าคงค้างดังกล่าวมีแผนการผ่อนชำระตามที่ได้รับอนุมัติจาก กองทรัสต์จนถึงเดือนกรกฎาคม 2571 และเดือนธันวาคม 2571 และผลจากการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ในเดือนสิงหาคม 2566 ทำให้ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 ตามแผนการใช้ ทรัพย์สินของฝ่ายบริหารภายใต้กรอบระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมที่คาดว่าจะสิ้นสุดในปี 2571 ลดลง และ กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับยอดค่าเช่าคงค้างตามที่กล่าวข้างต้นจากเดิมที่แสดงรายการเป็น หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าคงค้างที่ถึงกำหนดชำระภายใต้แผนการผ่อนชำระภายใน 1 ปี จำนวน 55.96 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น) และเกินกว่า 1 ปี จำนวน 152.10 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น) (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)

17. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และเงินมัดจำรับล่วงหน้าในส่วนของการกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	83,142	182,181	44,439	36,555
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ	123,755	108,097	605	2,140
	206,897	290,278	45,044	38,695
ไม่หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	241,856	17,017	-	-
รวม	448,753	307,295	45,044	38,695

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี	129,597	285,217	9,064	82,988
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี	4,637	-	700	-

18. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18.1	93,421	42,951	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.2	50,000	153,850	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	95,000	40,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.2	229,928	552,109	145,630
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.3	142,997	286,538	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.4	1,136,765	718,058	1,136,765
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	397,654	325,140	7,337
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่				
เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4	357,250	35,000	-
รวมส่วนที่หมุนเวียน		2,503,015	2,153,646	1,289,732
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18.2	1,966,335	1,987,867	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	30,000	387,250	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	18.3	420,198	351,644	20,000
หุ้นกู้	18.4	1,642,143	1,527,973	1,642,143
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	537,665	790,364	3,278
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน		4,596,341	5,045,098	1,695,421
รวม		7,099,356	7,198,744	2,985,153

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,503,015	2,153,646	1,289,732	1,227,540
เกินกว่าหนึ่งปี	4,596,341	5,045,098	1,695,421	1,536,560
รวม	<u>7,099,356</u>	<u>7,198,744</u>	<u>2,985,153</u>	<u>2,764,100</u>

18.1 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 93.42 ล้านบาท และ จำนวน 42.95 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญา รวมจำนวน 153 ล้านบาท และจำนวน 121 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.43 - 6.44 ต่อปี และร้อยละ 7.33 - 7.34 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 8)

18.2 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	153,850	-	50,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 153.85 ล้านบาท ตามลำดับ เฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหารการดำเนินงานภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ร้อยละ 4.00 ต่อปี และร้อยละ 4.00 - 7.28 ต่อปี ตามลำดับ และ เงินกู้ยืมบางส่วนคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาตามที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567	2568	2567
ส่วนของบริษัท							
บริษัท ชาวอิสสระ ศิวะถิรเพนทร์ จำกัด (มหาชน)	เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกัน ร.ค. 2569	MLR-1.50	MLR-1.50, MLR-1.75,MLR	145,630	451,311	145,630	451,311
ส่วนของบริษัทย่อย							
บริษัท ซี.โอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	ส.ค. 2570	MLR-1.25	MLR-1.25	262,806	223,507	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พ.ค. 2570	MLR-1.25	MLR-1.25	147,626	147,720	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ ศิวะถิรเพนทร์ จำกัด	มี.ค. 2569	MLR	MLR				
	ร.ค. 2571	MLR-1.50	MLR-1.50	538,735	554,446	-	-
บริษัท ชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ร.ค. 2569	MLR-1.25	MLR-1.25				
	ก.ค. 2570	MLR-0.75	MLR-0.75				
	ก.พ. 2575	MLR-1.00	MLR-1.00	545,046	626,023	-	-
บริษัท อิสสระ ศิวะถิรเพนทร์ จำกัด	ค.ค. 2571	MLR-1.25	MLR-1.25	556,420	536,969	-	-
				2,196,263	2,539,976	145,630	451,311
				(229,928)	(552,109)	(145,630)	(451,311)
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,966,335	1,987,867	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี							

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 50.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ในวงเงินรวมจำนวน 50.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 145.63 ล้านบาท และจำนวน 451.31 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,074.06 ล้านบาท และจำนวน 1,094.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัท แล้วโดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 145.63 ล้านบาทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 โดยถือว่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 451.31 ล้านบาทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ดูหมายเหตุข้อ 10) และที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 103.85 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 113.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและบางส่วนคิดดอกเบี้ยโดยอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง จำนวน 2,050.63 ล้านบาท และจำนวน 2,088.67 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อ หลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 4,981.53 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยดังกล่าว และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตรา อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ใน สัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระ เงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อย แล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ใน สัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน ทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อย ได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน ทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อย ได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัท ย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน of โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 279.93 ล้านบาท และจำนวน 145.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและเงินที่ได้รับจากการเงินกู้ยืมเพิ่มเติม

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการแจ้งผลอนุมัติเบื้องต้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย และได้รับการค้ำประกันโดยบริษัท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการปรับลดอัตราชำระหนี้จากการปลอดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้เงินกู้จำนวน 261.99 ล้านบาท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมของโครงการออกไปอีก 1 ปี และปรับลดเงื่อนไขในการเบิกใช้วงเงิน รวมถึงยกเลิกหลักประกันการจำนองห้องชุดบางส่วนภายใต้เงินกู้จำนวน 149.00 ล้านบาท

18.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 563.20 ล้านบาท และจำนวน 638.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนห้าแห่ง ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม	
		(ร้อยละต่อปี)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 ธันวาคม 2569	4.50	4.50	75,000	117,000
	30 มิถุนายน 2572	4.50	4.25	200,732	200,000
	31 ธันวาคม 2572	4.50	4.25	100,515	100,000
	24 มิถุนายน 2568	-	3.00	-	35,000
	30 กรกฎาคม 2568	-	5.25	-	119,785
	20 กุมภาพันธ์ 2570	6.50	-	36,812	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	47,997	66,397
	17 พฤศจิกายน 2572	MLR	-	82,139	-
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	-	20,000	-
				563,195	638,182
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(142,997)	(286,538)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				420,198	351,644

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนเป็นรายปี หรือชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงคืนเงินกู้กับผู้ให้กู้รายหนึ่ง โดยตกลงชำระคืนเงินกู้เป็นรายไตรมาสเป็นจำนวนเงินเท่ากับสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงระยะเวลาเดียวกันภายในโครงการที่เกี่ยวข้องสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายห้องชุดตามอัตราส่วนร้อยละที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลง

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการอนุมัติจากบริษัทแห่งหนึ่งภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน วงเงินรวม 100 ล้านบาทซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	หน่วย: พันบาท			
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	-	20,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				20,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 143.00 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

18.4 หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วยที่ออก	ราคาต่อหน่วย (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)*	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2568	2567
					(พันบาท)	(พันบาท)
30 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2568	280,000	1.00	6.90	-	280,000
30 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2569	420,000	1.00	7.10	420,000	420,000
28 ธันวาคม 2566	28 มิถุนายน 2568	440,100	1.00	6.70	-	440,100
28 ธันวาคม 2566	28 กันยายน 2569	509,900	1.00	7.10	509,900	509,900
09 สิงหาคม 2567	09 กุมภาพันธ์ 2569	209,100	1.00	7.10	209,100	209,100
09 สิงหาคม 2567	09 กุมภาพันธ์ 2570	400,500	1.00	7.50	400,500	400,500
20 มีนาคม 2568	20 มีนาคม 2570	184,800	1.00	7.40	184,800	-
20 มีนาคม 2568	20 กันยายน 2570	535,000	1.00	7.25	535,000	-
19 ธันวาคม 2568	19 มิถุนายน 2570	223,500	1.00	7.15	223,500	-
19 ธันวาคม 2568	19 มีนาคม 2571	306,000	1.00	7.35	306,000	-
รวม					2,788,800	2,259,600
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระดับบัญชี					(9,892)	(13,569)
					2,778,908	2,246,031
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,136,765)	(718,058)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1,642,143	1,527,973

*กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ซึ่งออกเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 และ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 จำนวน 280,000 หน่วย และ 440,100 หน่วย ตามลำดับ รวมเป็นจำนวน 720.10 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 529.50 ล้านบาท จากหุ้นกู้ซึ่งมีหลักประกันที่ออกจำหน่ายจำนวน 2 ชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และเดือนมีนาคม 2569 และเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท โดยเงินที่บริษัทได้รับจากการออกหุ้นกุดังกล่าวได้รวมแสดงรายการเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ดูหมายเหตุข้อ 6) ต่อมาทางบริษัทได้วงเงินสินเชื่อจำนวน 100 ล้านบาท ภายใต้วงเงินสินเชื่อของบริษัท ขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 สถาบันการเงินดังกล่าวได้ออกหนังสือแจ้งการอนุมัติวงเงินสินเชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 209.10 ล้านบาท ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 3.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทมีจำนวน 1,574.40 ล้านบาท และ 950.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,115,504	16,758
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	11,899	2,242
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	97,104	707
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(479)
	1,224,507	19,228
หัก จ่ายระหว่างงวด	(289,188)	(8,613)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	935,319	10,615
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(397,654)	(7,337)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	537,665	3,278

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,063,469	14,940
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	226,389	13,590
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	110,961	839
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(4,047)	(1,813)
	1,396,772	27,556
หัก จ่ายระหว่างงวด	(281,268)	(10,798)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,115,504	16,758
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(325,140)	(8,171)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	790,364	8,587

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	470,576	422,021	7,697	8,856
ปีที่ 2	291,945	330,330	2,628	5,753
ปีที่ 3	158,103	288,558	584	2,493
ปีที่ 4	42,436	156,085	195	584
ปีที่ 5	43,580	42,437	-	195
ถัดจากปีที่ 5	113,635	157,215	-	-
	1,120,275	1,396,646	11,104	17,881
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(184,956)	(281,142)	(489)	(1,123)
รวม	935,319	1,115,504	10,615	16,758
การแสดงรายการในงบฐานะการเงิน				
หมุนเวียน	397,654	325,140	7,337	8,171
ไม่หมุนเวียน	537,665	790,364	3,278	8,587
รวม	935,319	1,115,504	10,615	16,758

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกการเงินของกลุ่มบริษัท

20. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	104,611	102,345	6,819	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(221,421)	(231,642)	-	(46,397)
รวม	(116,810)	(129,297)	6,819	(46,397)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,409	3,284	-	4,693
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	10,686	2,292	-	12,978
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	11,253	1,638	-	12,891
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17,211	(391)	59	16,879
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	2,635	(1,382)	-	1,253
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	331	2	-	333
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	80,013	2,036	-	82,049
หนี้สินตามสัญญาเช่า	162,758	(68,606)	-	94,152
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม	2,082	2,058	-	4,140
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	6,016	(3,256)	-	2,760
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	51,527	16,481	15,569	83,577
รวม	345,921	(45,844)	15,628	315,705
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(62,975)	21,888	-	(41,087)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(68,629)	23,738	-	(44,891)
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(188,096)	-	(45,513)	(233,609)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(8,804)	2,336	-	(6,468)
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(1)	1	-	-
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(146,713)	40,253	-	(106,460)
รวม	(475,218)	88,216	(45,513)	(432,515)
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(129,297)			(116,810)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,535	(126)	-	1,409
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	17,252	(6,566)	-	10,686
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	7,018	4,235	-	11,253
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,833	73	1,305	17,211
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	4,246	(1,611)	-	2,635
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	329	2	-	331
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	78,179	1,834	-	80,013
หนี้สินตามสัญญาเช่า	212,724	(49,966)	-	162,758
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม	-	2,082	-	2,082
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	6,016	-	6,016
รวม	337,116	(44,027)	1,305	294,394
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(66,714)	3,739	-	(62,975)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(68,068)	(561)	-	(68,629)
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(211,297)	-	23,201	(188,096)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	55,082	-	(3,555)	51,527
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(5,936)	(2,868)	-	(8,804)
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(3)	2	-	(1)
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(140,139)	(6,574)	-	(146,713)
รวม	(437,075)	(6,262)	19,646	(423,691)
หนี้สินภายใต้การควบคุม	(99,959)			(129,297)

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	666	(92)	-	574
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11,336	(763)	115	10,688
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,352	(1,229)	-	2,123
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	6,016	(3,256)	-	2,760
รวม	21,370	(5,340)	115	16,145
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
การวัดมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(51,545)	29,525	-	(22,020)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	(12,654)	16,481	11,000	14,827
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	(161)	40	-	(121)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,407)	1,395	-	(2,012)
รวม	(67,767)	47,441	11,000	(9,326)
หนี้สินภายใต้การควบคุม	(46,397)			6,819

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	775	(109)	-	666
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10,830	(188)	694	11,336
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	82	(82)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,988	364	-	3,352
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	-	6,016	-	6,016
รวม	14,675	6,001	694	21,370
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
การวัดมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(52,313)	768	-	(51,545)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	(14,538)	-	1,884	(12,654)
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(161)	-	(161)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,047)	(360)	-	(3,407)
รวม	(69,898)	247	1,884	(67,767)
หนี้สินภายใต้การควบคุม	(55,223)			(46,397)

รายการกระทบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(367,466)	(232,006)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	409,172	325,423
รายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(10,291)	(2,082)
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	222,160	(249,361)
รายการผลแตกต่างถาวร	61,541	291,239
กำไรที่ได้รับยกเว้นภาษี	(25,218)	(22,222)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(157,694)	(74,518)
กำไรทางภาษี	132,204	36,473
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	26,441	7,294
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(42,374)	50,289
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,933)	57,583
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(57,392)	(121,299)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	87,713
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	210,504	31,239
รายการผลแตกต่างถาวร	16,687	11,015
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	(14,340)	(8,668)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(155,459)	-
ขาดทุนทางภาษี	-	-
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(42,101)	(6,248)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	(42,101)	(6,248)
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่				
31 ธันวาคม 2568 (ผลขาดทุนสะสมปี 2563)	-	10,878	-	-
31 ธันวาคม 2569 (ผลขาดทุนสะสมปี 2564)	22,147	35,091	-	-
31 ธันวาคม 2570 (ผลขาดทุนสะสมปี 2565)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2571 (ผลขาดทุนสะสมปี 2566)	10,297	10,297	-	-
31 ธันวาคม 2572 (ผลขาดทุนสะสมปี 2567)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2573 (ผลขาดทุนสะสมปี 2568)	13,933	-	-	-
รวม	46,377	56,266	-	-

พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ.2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

21. ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	86,055	79,163	56,680	54,152
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,340	3,807	1,822	1,588
ต้นทุนดอกเบี้ย	982	1,075	366	431
ชำระระหว่างปี	(7,213)	(4,510)	(6,005)	(2,958)
จัดประเภทรายการใหม่เป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	(61)	-	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมวลการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - ก่อนผลกระทบทางภาษี	294	6,520	577	3,467
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	84,397	86,055	53,440	56,680

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 44.02 ล้านบาท และจำนวน 46.96 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 34.98 ล้านบาท และจำนวน 40.03 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทประมาณ 14 ปี (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8 ปี และจำนวน 7 ปี ตามลำดับ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

หน่วย : ร้อยละต่อปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.35 - 2.47	2.20 - 2.93	1.51	2.20
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.00 - 5.00	3.00 - 5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.43 - 40.11	1.91 - 40.11	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาว ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4)	5	(2)	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	(4)	2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(5)	6	(2)	2

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4)	5	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	(4)	2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(5)	6	(2)	2

22. ทุนเรือนหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงในทุนเรือนหุ้นดังต่อไปนี้

- (1) บริษัททำการอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 586.37 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 586,366,846 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568
- (2) บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 320.06 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320,057,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ” หรือ “CI-W2”) ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เป็นจำนวน 266,635,904 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนการจัดสรร 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีที่มีเศษให้ปัดทิ้ง) มีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 มิถุนายน 2565) ซึ่งเริ่มการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 และกำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 และวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ

ในเดือนพฤษภาคม 2567 มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 30) โดยเป็นการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้ายก่อนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุลง

24. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปเป็นปันผลได้

25. เครื่องมือทางการเงิน

25.1 ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน) และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

25.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	111	111	0.13 - 1.40
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	530	530	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	-	18	18	MLR
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	93	93	6.43, 6.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	935	-	935	2.20 - 7.83
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	20	2,226	2,246	4.00, MLR - 0.25 ถึง MLR - 3.02, MLR
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	462	20	482	6.00 - 7.20, MOR, 5.68, 4.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	563	-	563	4.00 - 5.25
หุ้นกู้	2,779	-	2,779	7.10 - 7.50
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	219	219	0.13 - 1.40
เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.30 - 1.95
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	43	43	7.33, 7.34
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,116	-	1,116	2.20 - 7.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	70	2,624	2,694	4.00, 7.28 MLR - 0.25 ถึง MLR - 3.02, MLR
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	442	20	462	7.20, MOR, 5.68, 4.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	638	-	638	4.00 - 5.25
หุ้นกู้	2,246	-	2,246	6.70 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	13	13	0.13 - 0.30
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	530	530	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	258	45	303	7.20, MOR
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	-	18	18	MLR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	-	11	2.20 - 5.52
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	146	146	MLR - 1.50
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	30	6.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	20	-	20	6.50
หุ้นกู้	2,779	-	2,779	7.10 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	43	43	0.13 - 0.30
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.30 - 1.95
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	429	45	474	7.20, MOR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	-	17	2.20 - 5.52
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	50	451	501	7.28
				MLR - 1.50 ถึง
				MLR - 1.75, MLR
หุ้นกู้	2,246	-	2,246	6.70 - 7.50

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 23.39 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 26.87 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 1.46 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 4.51 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

25.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญด้านเครดิตจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

25.1.3 การจัดการความเสี่ยงสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับคณะกรรมการซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมกับธนาคาร และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินรวม		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	93	-	-	93	93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50	-	-	50	50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	95	-	-	95	95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	422	-	-	422	422
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	207	242	-	449	449
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	14	-	-	14	14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.15 - 6.04	230	1,888	78	2,196	2,196
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	4.25 - 6.50	143	420	-	563	563
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	1,139	1,650	-	2,789	2,789
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	357	30	-	387	387
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	40	14	-	54	54
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.49 - 7.83	398	537	-	935	935
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	152	-	152	152

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินรวม		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	43	-	-	43	43
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	154	-	-	154	154
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	40	-	-	40	40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	426	-	-	426	426
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	290	17	-	307	307
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	30	-	-	30	30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.86 - 6.27	552	1,850	138	2,540	2,540
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 5.25	286	352	-	638	638
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	720	1,540	-	2,260	2,260
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	35	387	-	422	422
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	55	34	-	89	89
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.49 - 7.15	325	790	-	1,115	1,115
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	204	-	204	204

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	103	-	-	103	103
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	45	-	-	45	45
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	14	-	-	14	14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.53	146	-	-	146	146
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	20	-	20	20
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	1,139	1,650	-	2,789	2,789
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	30	-	30	30
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	5	4	-	9	9
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.72 - 5.52	8	3	-	11	11

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50	-	-	50	50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	137	-	-	137	137
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	38	-	-	38	38
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	30	-	-	30	30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.86 - 5.70	451	-	-	451	451
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	720	1,540	-	2,260	2,260
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	17	5	-	22	22
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.72 - 5.52	8	9	-	17	17
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1	-	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,214.82 ล้านบาท และ 1,461.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ที่ไม่รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,352.83 ล้านบาทและ 492.04 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้มั่นใจว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะสามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้เป็นระยะเวลายาวนานอย่างน้อย 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจัดหาสภาพคล่องดังต่อไปนี้

กิจกรรมดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีแผนการเพิ่มงบประมาณในการจัดโครงการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการจัดหาผู้ค้าทางธุรกิจเพื่อจัดกิจกรรมเพิ่มเติมในส่วนงานโรงแรมรวมถึงจัดหาเทศกาลดนตรีเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
- กลุ่มบริษัทมีการปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงลดค่าตอบแทนผู้บริหารเพื่อส่งเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน

กิจกรรมจัดหาเงิน

- กลุ่มบริษัทพิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่ กลุ่มบริษัททำการเจรจาเพื่อขยายเวลาการชำระหนี้กับสถาบันการเงินรวมถึงได้ขอผ่อนผันการปฏิบัติตามสัญญาในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้
- ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับรองว่าจะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมจากกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทต้องการเงินสดเพื่อรักษากิจกรรมการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันที่ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชี
- ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันว่ามีอัตราส่วนที่เหมาะสมกับเงินกู้ยืมที่คงค้าง และเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหลักประกันบางส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่าอัตราส่วนหลักประกันต่อมูลค่าเงินกู้คงค้างเพื่อนำไปเป็นหลักประกันในการจัดหาเงินกู้เพิ่มเติม
- บริษัทได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งและบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 250 ล้านบาทและจำนวน 50 ล้านบาทตามลำดับ และบริษัทย่อยของบริษัทสองแห่งได้รับการอนุมัติผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม รวมถึงลดเงื่อนไขในการเบิกใช้เงินกู้เพื่อสนับสนุนการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย และเพื่อรักษาสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 เป็นจำนวนรวม 629.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะใช้เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวน 529.50 ล้านบาท ที่ได้รับมาจากการออกหุ้นกู้ในเดือนธันวาคม 2568 รวมกับเงินสดรับจากเงินกู้ยืมที่ได้รับมาภายหลังรอบระยะเวลารายงานบางส่วนจำนวน 100 ล้านบาทดังที่กล่าวข้างต้นมาชำระคืนหุ้นกุดังกล่าว

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการชำระหนี้ตามกำหนดเวลา และในส่วนหนี้สินระยะสั้นจากการดำเนินงาน กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการบริหารจัดการสภาพคล่อง

25.1.4 แหล่งเงินทุน

กลุ่มบริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและวงเงินที่สามารถเบิกใช้ได้จากธนาคารเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เป็นวงเงินรวม 6,309 ล้านบาท และวงเงินรวม 6,360 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,166 ล้านบาท และจำนวน 2,225 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราตลาด

25.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด คำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- จ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและของบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม						
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	1	2	3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	416	416	416	-	-	416
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	203	-	203	-	-	203	203
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,735	1,735	-	-	1,735	1,735
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	685	685	454	-	231	685
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	380	-	380	-	-	380	380
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,508	1,508	-	-	1,508	1,508

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่		
	กำหนดให้วัดมูลค่า	เลือกกำหนดให้แสดง	รวม	1	2	3
	ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น				รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	145	145	145	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117	-	117	-	-	117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	391	391	160	-	231
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	270	-	270	-	-	270

หนี้สินทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่		
	กำหนดให้วัดมูลค่า	วัดมูลค่าด้วยราคาทุน	รวม	1	2	3
	ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	ตัดจำหน่าย				รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
หุ้นกู้	-	2,779	2,779	-	2,806	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
หุ้นกู้	-	2,246	2,246	-	2,265	-

26. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.1:1 และ 2.4:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 2.7:1 และ 2.1:1 ตามลำดับ)

27. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่ รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“IFRS 8”) (ดูหมายเหตุข้อ 31) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : ล้านบาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ตามส่วนงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	778	1,705	375	702
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	74	83	67	80
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	848	924	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	61	67	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	39	43	39	44
รายได้อื่น	208	119	128	32
รวม	2,008	2,941	609	858

	งบการเงินรวม		หน่วย : ล้านบาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	778	1,705	375	702
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	848	924	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	61	67	-	-
รายได้อื่น	154	79	96	22
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	74	83	67	80
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	39	43	39	44
รายได้อื่น	54	40	32	10
รวมรายได้	2,008	2,941	609	858

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินปันผลรับ	29,796	38,586	14,340	11,478
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	37,710	33,022	-	-
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	8,849	-	700	-
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่า	24,306	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	-	21,440	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,108	-	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	114	3	31
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต	-	24,722	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,500	-	7,500
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	63,751	-	63,751	-
อื่น ๆ	41,389	14,716	27,519	13,321
รวม	207,909	118,660	127,753	32,330

29. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี	338,932	335,439	11,315	53,443
เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน	333,306	379,897	105,873	126,788
ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย	63,531	65,790	19,062	11,728
ค่าสาธารณูปโภค	92,280	102,445	39,106	42,689
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	366,805	336,879	10,884	12,473
ค่าที่ปรึกษา	17,422	14,131	8,660	6,945
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	29,020	59,157	12,781	23,714
ค่าเช่าสำนักงาน	2,910	2,007	2,200	3,084
ค่าบริหารจัดการ	4,183	5,521	-	-
ค่านายหน้า	59,944	95,774	15,879	30,344
ต้นทุนทางการเงิน	438,329	418,682	203,904	193,168
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(537,236)	(1,172,007)	(250,456)	(471,883)

30. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท)	(262,639)	(264,358)	(15,291)	(115,051)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก:				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,857	1,066,596	1,066,857	1,066,596
บวก จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (1)	-	156	-	156
รวม	1,066,857	1,066,752	1,066,857	1,066,752
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)	(0.2462)	(0.2478)	(0.0143)	(0.1079)

จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 23) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	วันที่ใช้สิทธิ ครั้งที่ 1	วันที่ใช้สิทธิ ครั้งที่ 2	รวม (1)
จำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิระหว่างงวด (พันหุ้น)	0.03	261	
สัดส่วนของเวลา:			
จำนวนวันซึ่งมีหุ้นดังกล่าว	229	219	
จำนวนวันทั้งสิ้นในงวดนั้น	366	366	
จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) ⁽²⁾	0.02	156.08	156.10

⁽²⁾ เนื่องจากสมมติฐานจากการคำนวณจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่มีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงนับเป็นเลขเต็มจำนวนในการนำมารวมในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานข้างต้น

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ์แปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยถือเสมือนว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัท อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 23) บริษัทไม่ได้คำนวณกำไรขาดทุนต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (CI-W2) (ดูหมายเหตุข้อ 23) เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวหมดอายุวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในการการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ให้เช่าอาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินทรัพย์		การค้าขายการยอคมเหลือระหว่างกัน		รวม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,015	5,201	-	-	-	-	(136)	(124)	4,879
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	204	381	-	-	(1)	(1)	203
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	587	185	6	7	2,512	2,829	(273)	(275)	3,259
สินทรัพย์อื่น						409			2,209
รวมสินทรัพย์									10,550
									10,850

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคต ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2568	2567
กลุ่มบริษัทและบริษัท	848	220
เฉพาะบริษัท	1	5

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานมูลค่าต่ำที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	1	2	-	-
1 ถึง 5 ปี	1	1	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับชำระหนี้				
ภายใน 1 ปี	4	12	3	10
1 ถึง 5 ปี	2	4	2	2

32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณาอายุของสัญญา มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 2 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	7	11	2	4

32.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8, 10 และ 14) ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	12	8	8
การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค	51	51	1	2
การค้ำประกันปั้มน้ำมัน	15	15	-	-
	78	78	9	10

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

33.1 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ต่อไป

- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,386.91 ล้านบาท เป็น 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น
- (2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate)
- (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 213.37 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบให้แก่บุคคลในวงเงินจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 106.69 ล้านหุ้น
- (4) อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,249.30 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569