

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ จากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6 เรื่องรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 8 เรื่องลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 14 เรื่องเงินลงทุนในการร่วมค้า กลุ่มบริษัทมีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และโรงแรม ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของกลุ่มสัญญาทั้งสองฝ่าย และระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.5 เรื่องรายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมค้า ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้ให้บริการและรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการเป็นจำนวนเงิน 525 ล้านบาท (2567: 1,654 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าบริหารโครงการที่ค้างชำระจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 586 ล้านบาท (2567: 723 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ในการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อเปลี่ยนเงินลงทุนเป็นการร่วมค้า กลุ่มบริษัทได้รับสิทธิจากผู้ร่วมทุนในการเรียกเก็บค่าโอนสิทธิที่ดินไปยังบริษัทที่เป็นการร่วมค้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้จากการโอนสิทธิที่ดินสุทธิรวมเป็นจำนวนเงิน 385 ล้านบาท (2567: 511 ล้านบาท) ตามสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับโครงการหรือสัญญาโอนสิทธิที่ดินที่ทำกับบริษัทที่เป็นการร่วมค้า โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งเป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ยอดคงค้างจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้ายังอาจมีความไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ในอนาคตจากการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ รวมถึงความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่กระทบต่อสภาพคล่องของบางโครงการ และส่งผลต่อการรับชำระคืนนี้ดังกล่าว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

๔

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีสัญญาแนบท้ายส่วนลดพิเศษหรือรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยห้องชุดที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยสถาบันการเงิน
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



Shape the future
with confidence

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิไล สุนทรวาณี

วิไล สุนทรวาณี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7356

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	475,623,277	1,440,823,775	10,986,937	117,268,789
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	2,981,732,351	3,057,219,327	321,004,530	180,512,002
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	597,103,395	885,739,459	36,067,942	997,948,731
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14	177,104,659	-	-	-
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	36,765,499,068	35,377,762,648	9,997,103	32,300,838
เงินมัดจำค่าที่ดิน		758,324,912	838,611,236	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง		344,021,340	450,214,043	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	14,452,407	151,034,762	2,085,916	2,051,900
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	968,246,437	679,330,343	10,912,782	10,775,556
		43,082,107,846	42,880,735,593	391,055,210	1,340,857,816
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	15	-	142,410,735	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		43,082,107,846	43,023,146,328	391,055,210	1,340,857,816
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน					
และข้อจำกัดในการเบิกใช้	12	308,020,709	297,232,795	-	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	8	244,079,258	206,879,646	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,424,610,685	2,825,296,203	19,537,405,528	23,043,284,221
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	298,833,956	319,723,877	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	14,267,912,031	9,772,717,421
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	9,746,281,395	10,534,532,059	775,251,570	848,519,970
เงินลงทุนในบริษัทร่วม		24,971,130	38,526,541	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา		370,843,153	20,168,539	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	335,293,143	186,054,765	26,830,433	28,841,597
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	3,589,513,502	3,748,697,446	12,388,205	19,039,254
เงินมัดจำค่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าอื่นระยะยาว		59,012,728	192,072,530	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้างไม่หมุนเวียน		665,956,706	662,347,368	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	23	487,632,032	853,919,434	35,627,141	42,113,812
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	138,332,869	158,809,684	8,785,297	12,459,663
ค่าความนิยม	17	385,489,053	385,489,053	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	1,205,483,137	1,141,255,675	21,543,830	16,892,466
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		347,309,219	215,332,972	3,379,501	3,406,840
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		20,631,662,675	21,786,338,587	34,689,123,536	33,787,275,244
รวมสินทรัพย์		63,713,770,521	64,809,484,915	35,080,178,746	35,128,133,060

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	18	1,285,967,974	1,920,644,673	330,000,000	806,420,000
ตั๋วแลกเงิน	19	197,752,382	366,567,092	257,093,374	366,567,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	3,077,239,595	2,491,219,489	496,954,297	213,662,344
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		178,147,800	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	6,142,478,992	4,000,681,164	1,799,808,503	645,017,850
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	6,564,597,515	6,309,808,757	4,915,499,550	4,939,223,306
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	532,385,570	769,857,016	1,992,740,722	1,958,230,024
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	23	169,189,214	320,475,808	4,232,219	4,674,423
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6	3,367,257,550	2,905,249,705	2,983,228	3,189,034
รายได้รับล่วงหน้า	6	171,108,114	132,578,678	39,210	93,210
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		226,311,806	365,179,767	-	376,387
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสีย					
ของเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	210,237,176	234,715,075	-	-
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		192,009,537	182,291,804	3,349,422	2,489,043
ส่วนของประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	64,109,687	47,820,291	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	319,532,405	301,743,242	8,469,216	10,090,293
รวมหนี้สินหมุนเวียน		22,698,325,317	20,348,832,561	9,811,169,741	8,950,033,006
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	7,987,297,156	9,246,356,689	1,430,415,982	690,500,543
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	10,055,208,343	12,464,093,220	7,953,727,769	10,093,287,911
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	23	381,189,948	705,835,100	34,301,255	38,533,474
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		79,549,454	65,555,350	7,532,174	6,679,466
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	141,304,554	180,009,339	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	382,792,705	449,605,372	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6	7,619,702	66,784,910	4,887,276	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		19,034,961,862	23,178,239,980	9,430,864,456	10,829,001,394
รวมหนี้สิน		41,733,287,179	43,527,072,541	19,242,034,197	19,779,034,400

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	24			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,067,653,066 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท				
(2567: หุ้นสามัญ 2,454,122,453 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)	1,533,826,533	1,227,061,227	1,533,826,533	1,227,061,227
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,454,122,453 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	1,227,061,227	1,227,061,227	1,227,061,227	1,227,061,227
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,350,458,674	2,350,458,674	2,350,458,674	2,350,458,674
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริษัทรักษาของบริษัทย่อย	(2,910,400)	(2,910,400)	-	-
สำรองส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	79,833,764	79,833,764	79,833,764	79,833,764
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	2,782,052,188	2,414,962,378	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	26	154,577,622	154,577,622	154,577,622
ยังไม่ได้จัดสรร	13,814,326,432	13,145,922,426	12,026,213,262	11,537,167,373
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(38,075,286)	(38,075,286)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	20,367,324,221	19,331,830,405	15,838,144,549	15,349,098,660
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,613,159,121	1,950,581,969	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,980,483,342	21,282,412,374	15,838,144,549	15,349,098,660
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,713,770,521	64,809,484,915	35,080,178,746	35,128,133,060

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


นายธีรชาติ กล้วยทอง

กรรมการ

 **ORIGIN PROPERTY**
PUBLIC COMPANY LIMITED


นางสาวจรรณี กงสาคุล

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	27	5,340,534,229	6,836,102,752	14,703,199
รายได้จากการให้บริการ	6, 27	1,697,938,995	1,624,841,191	-
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า	27	487,899,011	528,509,292	-
รายได้ค่าบริการโครงการ	6, 27	525,295,703	1,654,598,827	-
รายได้เงินปันผล	6, 13, 14	-	-	514,775,238
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.2, 32	245,360,007	878,668,512	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	299,920,166	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	6	238,331,027	183,975,100	1,162,102,361
รายได้อื่น		388,072,002	278,601,525	122,411,059
รวมรายได้		9,223,351,140	11,985,297,199	1,813,991,857
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		3,901,704,771	4,855,565,142	22,631,594
ต้นทุนการให้บริการ		1,259,130,337	1,248,991,076	-
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า		366,968,307	514,177,611	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		1,393,755,629	1,522,817,760	31,541,148
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,017,628,363	1,136,564,891	169,006,722
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6, 8	118,915,453	626,469,330	34,290,006
ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม	13	2,561,830	-	4,800,000
รวมค่าใช้จ่าย		8,060,664,690	9,904,585,810	262,269,470
กำไรจากการดำเนินงาน		1,162,686,450	2,080,711,389	1,551,722,387
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	14	605,737,350	181,031,865	-
ต้นทุนทางการเงิน	28	(818,319,240)	(677,237,521)	(997,634,205)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		950,104,560	1,584,505,733	554,088,182
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30	(165,662,624)	(341,376,570)	(13,510,146)
กำไรสำหรับปี		784,441,936	1,243,129,163	540,578,036
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	18,489,400	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14.2	-	148,140	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	18,637,540	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		784,441,936	1,261,766,703	540,578,036

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	719,936,153	1,051,790,212	540,578,036	1,626,759,225
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	64,505,783	191,338,951		
	<u>784,441,936</u>	<u>1,243,129,163</u>		
การแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	719,936,153	1,068,589,845	540,578,036	1,628,865,255
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	64,505,783	193,176,858		
	<u>784,441,936</u>	<u>1,261,766,703</u>		
กำไรต่อหุ้น	31			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.2933</u>	<u>0.4286</u>	<u>0.2203</u>	<u>0.6629</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนส่วนทุนจาก		กำไรสะสม	
			การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	10,696,074,245	14,508,005,532
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,626,759,225	1,626,759,225
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,106,030	2,106,030
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,628,865,255	1,628,865,255
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(787,772,127)	(787,772,127)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	11,537,167,373	15,349,098,660
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	11,537,167,373	15,349,098,660
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	540,578,036	540,578,036
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	540,578,036	540,578,036
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(51,532,147)	(51,532,147)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	12,026,213,262	15,838,144,549

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	950,104,560	1,584,505,733	554,088,182	1,654,332,693
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	468,263,591	658,505,461	18,857,550	21,122,653
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	118,915,453	626,469,330	34,290,006	12,961,701
ขาดทุนจากการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	6,833,718	-	4,068,547	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำค่าที่ดินและ				
เงินจ่ายล่วงหน้าอื่นระยะยาว	102,500,000	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	2,561,830	-	4,800,000	37,200,000
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(245,360,007)	(878,668,542)	-	(326,616)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(299,920,166)	(1,645,970)	-	-
ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	27,825	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	133,043	700,000	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	35,950,756	36,341,183	14,686	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	688,668	18,720	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,634,574	34,666,468	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	(10,660,170)	32,479,431	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	39,502,945	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	-	6,498,877	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,546,766	18,454,879	852,708	1,194,271
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	101,582	1,080,629	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(605,737,350)	(181,031,865)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(17,263,759)	-	(26,407,946)
ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	19,496,536	42,119,351	(34,016)	(37,603)
รายได้เงินปันผล	-	-	(514,775,238)	(1,527,114,264)
รายได้ดอกเบี้ย	(238,331,027)	(183,975,100)	(1,162,102,361)	(1,179,746,197)
ต้นทุนทางการเงิน	818,319,240	677,237,521	997,634,205	928,653,790
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,144,069,422	2,495,995,292	(62,305,731)	(78,167,518)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	239,251,094	1,313,573,779	(23,180,059)	(45,196,305)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	569,010,460	(787,011,136)	18,235,188	79,987,080
เงินมัดจำค่าที่ดิน	110,846,126	(229,463,066)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	122,694,815	163,895,258	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(244,211,537)	(73,922,245)	1,577,314	13,906,538
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	(10,787,914)	167,440,550	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(118,493,655)	(107,117,041)	27,339	1,196,958

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	384,200,696	1,180,265,556	(60,147,306)	40,841,730
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	465,634,181	1,629,502,279	(205,806)	1,964,913
รายได้รับล่วงหน้า	38,529,435	(17,354,160)	(54,000)	21,832
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,717,733	(107,425,791)	860,379	(501,954)
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ	(22,415,389)	(32,684,232)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,731,474	10,655,018	2,720,562	(8,717,048)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(59,165,207)	(4,817,887)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	2,648,611,734	5,601,532,174	(122,472,120)	5,336,226
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,552,662)	(6,747,330)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(1,760,763,403)	(1,716,703,721)	(934,921,001)	(846,962,168)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(440,193,993)	(1,237,303,206)	(18,537,896)	(43,368,654)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	446,101,676	2,640,777,917	(1,075,931,017)	(884,994,596)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับ	541,535,934	936,108,060	514,775,238	2,205,114,184
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	708,717,496	(1,120,881,245)	4,622,618,003	(282,636,792)
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	(439,960,071)	-	(199,960,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	137,975,739	981,368,746	-	325,504,670
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	(4,499,994,610)	(2,030,499,980)
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	849,400,170	217,314,967	-	5,326,586
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(955,484,118)	(35,339,514)	-	(1,654,990)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจ	(7,973,192)	(71,366,669)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	594,927,077	3,855,750	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	(804,240,480)	(4,097,737,620)	-	(297,525,000)
เงินสดรับจากการลดทุนของการร่วมค้า	351,382,910	489,921,790	73,268,400	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,705,073)	(39,214,942)	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(258,433,347)	(190,134,202)	(48,985)	(625,224)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(29,925)	(10,027,707)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	526,233	-	526,233
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	3,057,168	62,920,211	-	290,896
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	695,500
ดอกเบี้ยรับ	150,828,207	76,199,327	853,926,823	475,701,104
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	1,308,958,566	(3,236,446,886)	1,564,544,869	200,257,187

๒

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(632,853,871)	750,487,791	(476,420,000)	506,420,000
ตัวเลขเงินสดลง	(170,000,000)	(1,915,000,000)	(110,000,000)	(1,315,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	178,147,800	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(237,471,446)	273,839,403	(19,507,424)	1,046,218,082
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	8,148,640,822	5,793,998,456	5,269,688,885	1,902,317,217
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(7,351,743,767)	(4,587,763,030)	(3,003,860,197)	(1,462,415,313)
เงินสัรับจากการออกหุ้นกู้	4,171,300,000	6,782,300,000	2,782,000,000	5,483,100,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(6,321,800,000)	(5,063,200,000)	(4,947,200,000)	(4,558,100,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(50,351,625)	(50,255,303)	(31,706,704)	(38,186,473)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	86,298,030	-	-
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(366,586,105)	(467,942,126)	(6,358,117)	(6,982,318)
เงินสัรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นและออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	264,110	844,910	-	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	(2,269,980)	-	-	-
เงินสัจ่ายซื้อหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(5,350,000)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(51,532,147)	(787,772,128)	(51,532,147)	(787,772,128)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(28,654,531)	(272,651,991)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,720,260,740)	543,184,012	(594,895,704)	769,599,067
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(965,200,498)	(52,484,957)	(106,281,852)	84,861,658
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,440,823,775	1,493,308,732	117,268,789	32,407,131
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	475,623,277	1,440,823,775	10,986,937	117,268,789
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
เงินลงทุนในการร่วมค้าเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,027,202,000	87,921,500	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็น ที่ดินรอการพัฒนา	350,675,614	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็น ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	195,145,322	391,688,514	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	18,259,151	-	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,385,065	-	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	7,598,785	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	39,940,532	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก (ไปเป็น) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(142,410,735)	142,410,735	-	-
เจ้าหน้าที่อื่นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	106,545	-	-
เจ้าหน้าที่อื่นจากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	10,024,881	14,093,157	-	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิการใช้	32,507,139	114,625,038	-	-
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน	564,572,304	527,862,692	-	-
ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายคิดลด	32,128,557	38,236,472	-	-
เจ้าหน้าที่บริษัทย่อยจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแทนบริษัทฯ	-	-	359,164,637	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในบริษัทอื่น ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และมีสาขา 1 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>		
<u>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท อริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)	100	100
บริษัท อริจิ้น เวอร์ดี้เคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	83	70
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น แคปปิตอล คอลลาจ 107 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น รามคำแหง จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เนชั่นวายด์ จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น ไนท์บริดจ์ เทพารักษ์ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	75	75
Origin Global (Hong Kong) Limited (จัดตั้งขึ้นในฮ่องกง)	100	100
บริษัท วัน แฮมปตัน คิลกซ์ โอเชียน ศรีราชา จำกัด	100	100
ส่วนงานอื่น		
บริษัท ออร์จิน แกรนด์ จำกัด	100	100
บริษัท พรอมมิเนนท์ แคปปิตอล จำกัด	100	100
บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมิเนนท์ จำกัด**	100	100
บริษัท ออร์จิน เฮลท์แคร์ จำกัด	97	97
บริษัท ออร์จิน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน มิวสิก จำกัด**	100	100
บริษัท ออร์จิน บีอีเอท จำกัด	70	70
บริษัท ออร์จิน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท วี โฮม จำกัด	100	100
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออร์จิน โฮเทล จำกัด (มหาชน)</u>		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน คิสทริคท์ ระยอง จำกัด	100	100
บริษัท วัน รามอินทรา จำกัด	100	100
บริษัท วัน เวลเนส สุขุมวิท 107 จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน เชียงใหม่ จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน บางเทา บีช จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน นอร์ท พัทยา จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน บีชฟรอนท์ บางเทา จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน กะตะ ภูเก็ต จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน ศรีราชา จำกัด**	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน พัทยา สุขุมวิท จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน แจ่งวัฒนะ จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน บางนา โฮเทล จำกัด**	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน วิจิต ภูเก็ต จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน เชิงทะเล ภูเก็ต จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน แพลนเน็ต 1 จำกัด**	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน สุขุมวิท 49 จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 5 จำกัด**	100	100
บริษัท ออร์จิน โฮเทล เอสพีวี 6 จำกัด**	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 3 จำกัด**	100	-

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยตรง/อ้อม	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
ส่วนงานอื่น		
บริษัท ออร์จิน ฟู้ด จำกัด	100	100
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออร์จิน เวอร์ดิกเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด</u>		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ออร์จิน เฟลย์ พหลเอ็น ไนน์ทีน สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เฟลส สมุทรปราการ จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ อี22 สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ ศรีราชา สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เฟลส ราชสีมา จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออร์จิน รามคำแหง 142 สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออร์จิน เพชรเกษม บางแค จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เฟลส รามคำแหง 153 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน สุวินทวงศ์ จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เศรษฐบุตร สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออร์จิน บางนาบางพลี จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน แจ๊สวัฒนะ จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน รามอินทรา 87 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 4 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 9 จำกัด**	100	100
บริษัท ออร์จิน บางบำหรุ สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน รามอินทรา จำกัด	100	-
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน แฮมปัตตัน ไนท์บริดจ์ สมุทรปราการ ซิตี้ จำกัด	100	100
บริษัท แฮมปัตตัน เฟลส บางนา จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 5 จำกัด”)	100	100
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)</u>		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100	100
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	100	100
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยตรง/อ้อม	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด**	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด**	100	100
บริษัท เบอร์มิ้งแฮม แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด”)	100	100
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	100	-
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	100	-
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	100	-
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	100	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด</u>		
<u>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัด	100	100
บริษัท พาร์ค ออร์จิน ที2 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน แคปปิตอล พระราม 9 จำกัด	100	100
บริษัท ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท ปุณณวิถี จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน สเฟียร์ จำกัด	100	100
บริษัท โซ ออร์จิน สุขุมวิท จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน ไพร่ม 2 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน รัชโยธิน จำกัด	100	100
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 2 จำกัด**	100	100
บริษัท ออร์จิน คอนโด บางเทา 2 จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน กะตะ ภูเก็ต จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เชียงทะเล ภูเก็ต จำกัด	100	100
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 3 จำกัด**	100	100
บริษัท เอสพีวี โซ ออร์จิน บางเทา จำกัด	100	-
<u>ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท วัน แสมปัตถ์ เน็กซ์ ทู เอ็มโพเรียม จำกัด	100	100
บริษัท วัน แสมปัตถ์ พญาไท จำกัด	100	100
บริษัท วัน แสมปัตถ์ ทองหล่อ จำกัด	100	100
<u>ส่วนงานอื่น</u>		
บริษัท ออริ ซอเด้ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยตรง/อ้อม	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ จำกัด</u>		
<u>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ออริจิ้น ฉะเชิงเทรา จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออริจิ้น แคมบัส ขอนแก่น โนนม่วง จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 1 จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 3 จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิ้น เฟลส ขอนแก่น จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิ้น พัทยา สุขุมวิท 3 จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 1 จำกัด	100	100
บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 2 จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออริจิ้น หัวหิน จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิ้น ศรีราชา จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ดี ออริจิ้น คุณิต จำกัด”)	100	-
บริษัท วัน ออริจิ้น อมตะนคร จำกัด	100	100*
<u>ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท วัน แฮมป์ตัน ระยอง จำกัด	100	100
บริษัท วัน แฮมป์ตัน ศรีราชา จำกัด	100	100
บริษัท วัน แฮมป์ตัน บริกซ์ตัน ระยอง จำกัด	100	100
บริษัท วัน แฮมป์ตัน บริกซ์ตัน เกษตรศรีราชา จำกัด	100	100
บริษัท วัน แฮมป์ตัน บริกซ์ตัน บางแสน จำกัด	100	100
บริษัท แฮมป์ตัน ศรีราชา 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ เอสพีวี 1 จำกัด”)	100	100
บริษัท แฮมป์ตัน สวีท ระยอง จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 6 จำกัด”)	100	100
บริษัท แฮมป์ตัน เฟลย์ บางแสน จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 6 จำกัด”)	100	100*
บริษัท แฮมป์ตัน กะทู้ ภูเก็ต จำกัด (เดิมชื่อ “ออริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 7 จำกัด”)	100	100*
บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 8 จำกัด	100	100*
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน)</u>		
<u>ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท แพสชั่น เรียวเตอร์ จำกัด	100	100
บริษัท อุ โน้ เซอร์วิส จำกัด	100	100
บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด	70	70
บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	100	100
บริษัท พริน อินชัวร์รันส์ โบรคเกอร์ จำกัด	100	100
บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด	100	100*
บริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	60	60*
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยอื่น ๆ		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ออริจิน เกษตร โซไซตี้ จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน ไพรม์ จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน สาทร จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน คอนโด บางเทา 1 จำกัด	100	100
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ดิจิตอล บัตเลอร์ จำกัด	57	57
บริษัท อุโน ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ แอนด์ คลีนนิ่ง จำกัด	100	100
บริษัท แพสชั่น แอสเสท 360 จำกัด**	100	60
บริษัท โนแมดิก บัตเลอร์ จำกัด**	100	55
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด	100	100*
ส่วนงานอื่น		
บริษัท วี คอนสตรัคชั่น แอนด์ ซัพพลาย จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน ชีวา เฮลท์แคร์ จำกัด**	90	90
บริษัท แฮร์ริสตอร์ จำกัด	60	60
บริษัท ฟร็อพพุมอร์โรว์ จำกัด	35	35

* บริษัทย่อยดังกล่าวถูกปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัท ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2568 อย่างไรก็ดีตามการเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบในงบการเงินรวม

** บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

- ข) กลุ่มบริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กลุ่มบริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- ช) ในระหว่างปี 2568 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 1 แห่ง เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 1 แห่ง ร้อยละ 40 ให้แก่บุคคลภายนอก ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 และ 32 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเงินรวม 57.45 ล้านบาทในงบการเงินรวม

การจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของการร่วมค้า 8 แห่งจากผู้ร่วมค้าทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 50 - 51 เป็นร้อยละ 100 ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 และ 33 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 1 แห่ง ร้อยละ 100 ให้แก่บุคคลภายนอก ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเงินรวม 187.51 ล้านบาทในงบการเงินรวม

- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้จากการให้บริการที่ปรึกษาโครงการและสำรวจตลาดรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งความสำเร็จของงานคำนวณตามวิธีที่ระบุไว้ในสัญญาบริหารงานก่อสร้าง

รายได้จากการให้บริการบริหารงานขายและการตลาดรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้ค่าบริการ

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาระยะยาวรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ โดยพิจารณาตามขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา” ภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญา” ภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้จากการขายสินทรัพย์เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินทรัพย์ รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินทรัพย์ที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินทรัพย์คืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นของกลุ่มบริษัทรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและเกณฑ์ราคาขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินทรัพย์อื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านที่กั้นเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบ และสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.5 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จะจำหน่ายเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ทั้งนี้ ต้นทุนในการขาย หมายถึง ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย โดยไม่รวมถึงต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายก็ต่อเมื่อการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากและสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายอยู่ในสภาพพร้อมขายในทันทีในสภาพปัจจุบัน การดำเนินการเพื่อให้การขายเสร็จสมบูรณ์ควรบ่งบอกได้ว่าไม่น่าจะเป็นไปได้อีกที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการขายอย่างมีนัยสำคัญหรือจะมีการยกเลิกการขายนั้น ผู้บริหารต้องผูกพันกับแผนการขายสินทรัพย์และเป็นการขายที่คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทไม่บันทึกค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อสินทรัพย์นั้น ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

รายการสินทรัพย์ที่ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายได้แสดงแยกต่างหากเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทอาคารให้เช่าและห้องชุดให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรัสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารโรงแรมและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 - 50 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 10 และ 20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงานและอื่น ๆ	3 - 20 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า และจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

ตราสินค้า	ตามการโอนกรรมสิทธิ์
สัญญาที่ทำกับลูกค้าซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5 - 10 ปี
อื่น ๆ	3 - 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนของกลุ่มบริษัท คือ เครื่องหมายการค้าที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทไม่มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด กลุ่มบริษัทจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

4.11 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	2 - 23 ปี
อาคาร	3 - 10 ปี
ห้องชุดและห้องร้านค้า	1 - 6 ปี
อื่น ๆ	5 - 15 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่าหากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชาระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินการ กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินการเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินการรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.14 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการออกหุ้นกู้ซึ่งเกิดขึ้นก่อน หรือ ณ วันที่ทำรายการบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินหรือตัดบัญชีแล้วจะแสดงหักจากมูลค่าเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องในงบฐานะการเงิน และทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้หรือหุ้นกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินหรือตัดบัญชีรวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน

4.15 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้าเงินลงทุนในบริษัทร่วม ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนเป็นรายปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึก โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาลาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบางบริษัทในกลุ่มบริษัทถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทดังกล่าว เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 35 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถส่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ๆ เท่านั้น ดังนั้น บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดจึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงินที่ไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขาย คล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการค้ำประกันในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	-	-	49	27	ร้อยละ 7 ของราคาคงจากต้นทุน
รายได้เงินปันผล	-	-	387	1,471	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	1,157	1,169	ร้อยละ 5.0 - 5.2 ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	-	-	2	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่า	-	-	5	5	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการงานขายและการตลาด	-	-	1	6	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	19	16	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	80	62	ร้อยละ 5.2 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าบริการ โครงการ - รับรู้ ณ วันทำสัญญา	42	561	-	-	ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจาก มูลค่าโครงการ
รายได้ค่าบริการ โครงการ - รับรู้เป็นรายเดือน	483	1,093	-	-	ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจาก มูลค่าโครงการ
รายได้เงินปันผล	542*	936*	128	56	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	204	153	-	9	ร้อยละ 4.50 - 6.50 ต่อปี (2567: ร้อยละ 4.50 - 6.60 ต่อปี)
รายได้บริการ	768	818	48	35	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่า	5	21	2	2	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินรับล่วงหน้าค่าชดเชยผลขาดทุน จากการการันตีผลตอบแทน	117	76	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าชดเชยค่างานก่อสร้าง	-	72	-	-	ตามที่เรียกเก็บ
ค่าบริการจ่าย	17	95	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	47	37	18	7	ร้อยละ 6.20 - 6.50 ต่อปี (2567: ร้อยละ 6.20 ต่อปี)
ค่าเช่าจ่าย	12	13	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการขายห้องชุด	9	8	-	-	ราคาตลาด

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	261,971	141,773
การร่วมค้า	2,735,960	3,004,595	76,759	38,539
รวม	2,735,960	3,004,595	338,730	180,312
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(480,020)	(571,063)	(19,099)	(758)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	2,255,940	2,433,532	319,631	179,554
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)				
บริษัทย่อย	-	-	398,760	81,025
การร่วมค้า	269,561	252,443	114	1,643
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	269,561	252,443	398,874	82,668

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ผู้ถือหุ้นและกรรมการ	38,103	18,308	1,690	1,690
รวมเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	38,103	18,308	1,690	1,690
รายได้รับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	93
การร่วมค้า	73,443	85,112	-	-
รวมรายได้รับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73,443	85,112	-	93
หนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า	163,000	127,104	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	400	550
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	10,169	9,559	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
- บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	173,169	136,663	400	550
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	19,598,355	24,051,233
การร่วมค้า	3,034,915	3,711,036	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,200)	-	(24,881)	(10,000)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	3,021,715	3,711,036	19,573,474	24,041,233
หัก: จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว	(2,424,612)	(2,825,296)	(19,537,406)	(23,043,284)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	597,103	885,740	36,068	997,949
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,772,850	1,361,789
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	-	233,768
กรรมการของบริษัทย่อย	2,906	2,906	-	-
การร่วมค้า	529,480	766,951	219,891	362,673
รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	532,386	769,857	1,992,741	1,958,230

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน คัดลอกเบี้ยในอัตราคงที่ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อผู้กู้มีกระแสเงินสดเพียงพอ กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวบางส่วนตามจำนวนที่กลุ่มบริษัทไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า ประกอบกับเงื่อนไขบางประการในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	3,711,036	1,563,522	24,041,233	22,800,872
เพิ่มขึ้น	600,065	3,537,491	5,353,889	7,140,644
ลดลง	(1,304,041)	(1,389,977)	(9,806,767)	(5,890,283)
จัดประเภท*	27,855	-	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,200)	-	(14,881)	(10,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	3,021,715	3,711,036	19,573,474	24,041,233

* กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในกลุ่มบริษัทตามที่ได้กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14, 32 และ 33

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	769,857	496,018	1,958,230	891,736
เพิ่มขึ้น	64,000	426,900	565,138	1,385,250
ลดลง	(301,471)	(153,061)	(530,627)	(318,756)
ยอดคงเหลือปลายปี	532,386	769,857	1,992,741	1,958,230

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	69,110	79,723	28,145	30,922
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,938	6,167	2,632	2,668
รวม	75,048	85,890	30,777	33,590

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.5

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	3,416	2,115	30	45
เงินฝากธนาคาร	472,207	1,438,709	10,957	117,224
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475,623	1,440,824	10,987	117,269

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 - 0.75 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,014	64,075	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	72,315	63,713	-	-
3 - 6 เดือน	39,630	2,563	-	-
6 - 12 เดือน	81,743	9,625	-	-
มากกว่า 12 เดือน	32,833	3,313	-	-
รวม	233,535	143,289	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,674)	(1,068)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	230,861	142,221	-	-

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	92,018	68,593	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	48,033	63,779	-	-
3 - 6 เดือน	45,706	34,698	-	-
6 - 12 เดือน	24,597	23,614	-	-
มากกว่า 12 เดือน	99,057	66,980	-	-
รวม	309,411	257,664	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(68,006)	(55,788)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	241,405	201,876	-	-
ลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	30,630	91,273	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	52,025	154,855	-	-
3 - 6 เดือน	51,465	91,234	-	-
6 - 12 เดือน	135,955	182,194	-	-
มากกว่า 12 เดือน	729,476	750,568	-	-
รวม	999,551	1,270,124	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(413,408)	(547,335)	-	-
รวมลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	586,143	722,789	-	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	122,320	290,408	66,810	42,057
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	103,394	257,141	2,120	8,791
3 - 6 เดือน	53,612	317,597	7,156	7,187
6 - 12 เดือน	128,109	193,589	8,805	15,138
มากกว่า 12 เดือน	774,790	274,096	2,753	9,324
รวม	1,182,225	1,332,831	87,644	82,497
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(55,810)	(22,660)	(3,600)	(758)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	1,126,415	1,310,171	84,044	81,739

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,693	21,540	1,666	62
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	15,978	10,973	81	150
3 - 6 เดือน	7,460	529	-	85
6 - 12 เดือน	16,358	19,310	110	401
มากกว่า 12 เดือน	82,387	74,775	7,558	6,973
รวม	136,876	127,127	9,415	7,671
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(52,985)	(57,953)	(8,041)	(6,973)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	83,891	69,174	1,374	698
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน	567,858	527,863	-	-
หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(3,286)	-	-	-
รวม	564,572	527,863	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(18,352)	(16,615)	-	-
รวมลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน, สุทธิ	546,220	511,248	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	190,896	112,639	199,063	62,341
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,156	1,869	-	-
รวม	199,052	114,508	199,063	62,341
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,128)	-	(15,499)	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ, สุทธิ	190,924	114,508	183,564	62,341
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102,898	87,985	52,023	35,474
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	58,894	17,205	-	260
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,855	57,727	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	30,692	28,221	-	-
เงินทรองจ่าย	614	974	-	-
รวม	219,953	192,112	52,023	35,734
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3,225,812	3,264,099	321,005	180,512
หมุนเวียน	2,981,733	3,057,219	321,005	180,512
ไม่หมุนเวียน	244,079	206,880	-	-
รวม	3,225,812	3,264,099	321,005	180,512

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 15 วัน ถึง 180 วัน (2567: 30 วัน ถึง 180 วัน)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	701,419	74,950	7,731	4,769
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	105,715	626,469	19,409	2,962
ตัดรายการระหว่างกันจากการซื้อบริษัทย่อย	(171,927)	-	-	-
ตัดจำหน่าย	(15,844)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	619,363	701,419	27,140	7,731

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในปี 2568 และ 2567 มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากลูกหนี้ค่าบริหาร โครงการจำนวนหนึ่งที่ค้างชำระเป็นเวลานานเนื่องจากการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	26,740,716	26,912,913	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	10,031,617	8,464,850	14,066	32,301
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	36,772,333	35,377,763	14,066	32,301
หัก: สำรองค่าเผื่อการปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(6,834)	-	(4,069)	-
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, สุทธิ	36,765,499	35,377,763	9,997	32,301

9.1 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกัน การออกตั๋วอาวัลและการออกหุ้นกู้สุรูปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	33,624	31,808	-	-

- 9.2 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	896	1,098	-	-
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	3.90 - 10.27	4.00 - 10.27	-	-

10. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
<u>ผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>				
กองทุนเปิดตราสารหนี้	9,869	142,973	2,086	2,052
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	298,534	319,424	-	-
ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด	4,583	8,062	-	-
ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	300	300	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	313,286	470,759	2,086	2,052
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	313,286	470,759	2,086	2,052
หมุนเวียน				
ไม่หมุนเวียน	14,452	151,035	2,086	2,052
	298,834	319,724	-	-
รวม	313,286	470,759	2,086	2,052

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนใน “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์” ซึ่งออกและเสนอขายต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้จากทรัพย์สินของโครงการจากบริษัท เรยล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท เรยล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด) เป็นจำนวน 1.95 ล้านโทเคน ราคา 182 บาทต่อโทเคน รวมเป็นจำนวนเงิน 355 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนในโทเคนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิไว้ในงบฐานะการเงินรวม

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินค้าคงเหลือ	61,328	55,840	-	-
เงินมัดจำฝ่ายโครงการ	17,251	32,022	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	564,884	311,910	9,278	8,280
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	187,385	151,678	-	-
ภาษีซื้อรอขอลด	74,033	56,969	136	5
อื่น ๆ	63,365	70,911	1,499	2,491
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	968,246	679,330	10,913	10,776

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	151,678	143,218	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	141,096	44,088	5,394	5,070
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	45,621	17,137	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(151,010)	(52,765)	(5,394)	(5,070)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	187,385	151,678	-	-

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงินคงเหลือส่วนใหญ่เป็นเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 305 ล้านบาท โดยเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร (2567: 295 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 - 0.40 ต่อปี)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					ราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ออร์จีน โฮเทล จำกัด (มหาชน)	3,000,000	3,000,000	100	100	3,012,367	3,012,367
บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	160,000	160,000	75	75	125,704	125,704
บริษัท ออร์จีน เวอร์ดิกเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	500,000	500,000	100	100	508,669	508,669
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	726,605	426,403	83	70	1,804,828	304,833
บริษัท ออร์จีน แกรนด์ จำกัด	377,040	377,040	100	100	377,040	377,040
	200,000 *	200,000 *	-	-	237,200	237,200
บริษัท พาร์ค สก๊วร์ จำกัด	4,000,000	1,000,000	100	100	7,007,528	4,007,528
บริษัท ออร์จีน แคปปิตอล คอลลาจ 107 จำกัด	87,400	87,400	100	100	87,400	87,400
Origin Global (Hong Kong) Limited	30,000	30,000	100	100	968	968
	เหรียญสหรัฐ	เหรียญสหรัฐ				
บริษัท พรอมมินนท์ แคปปิตอล จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมินนท์ จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000
บริษัท ออร์จีน เฮลท์แคร์ จำกัด	231,320	231,320	97	97	176,191	176,191
บริษัท ออร์จีน รามคำแหง จำกัด	262,000	262,000	100	100	303,035	303,035
บริษัท ออร์จีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	6,000	6,000	100	100	6,000	6,000
บริษัท ออร์จีน เนชั่นเวย์ จำกัด	250,000	250,000	100	100	295,006	295,006
บริษัท ออร์จีน มิวสิก จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท ออร์จีน ไนท์บริดจ์ เทพารักษ์ จำกัด	265,000	265,000	100	100	327,800	327,800
บริษัท ออร์จีน บีอีเอ จำกัด	1,250	1,250	70	70	875	875
บริษัท ออร์จีน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	15,000	15,000	100	100	15,000	15,000
บริษัท วี โสม จำกัด	6,000	6,000	100	100	6,000	6,000
บริษัท วัน แซมป์ตัน ดีลักซ์ โอเชียน ศรีราชา จำกัด	1,655	1,655	100	100	1,655	1,655
บริษัทย่อยของบริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)						
บริษัท แฟชั่น เรียวเตอร์ จำกัด					1,595	1,595
บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด					1,674	1,674
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด					325	325
บริษัท อู โน เซอร์วิส จำกัด					43	43
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด					9	9
รวม					14,323,912	9,823,917
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(56,000)	(51,200)
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					14,267,912	9,772,717

* ทุนหุ้นบุริมสิทธิเรียกชำระแล้ว

13.2 รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทฯรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

บริษัทย่อย	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	75,000	337,500
บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	100,000	500,000
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	12,000	379,800
บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด	-	47,849
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	200,000	200,000
บริษัท พรีเม อินชัวร์นส์ โบรคเกอร์ จำกัด	-	5,500
รวม	387,000	1,470,649

13.3 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2568	2567	2568	2567
สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17	30	25	25
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม	1,200	1,554	402	381
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ในบริษัทย่อยในระหว่างปี	19	127	47	64
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ในระหว่างปี	3	160	26	112

13.4 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2568	2567	2568	2567
สรุปรายการฐานะทางการเงิน				
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,903	13,698	1,701	1,599
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,604	4,915	513	470
หนี้สินหมุนเวียน	8,042	8,405	496	403
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,616	4,965	77	113

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท พรีเมียร์ โม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2568	2567	2568	2567
สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รายได้	2,455	3,860	1,852	1,637
กำไร	126	427	191	262
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	8	-	(4)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	126	435	191	258
สรุปรายการกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	742	1,096	(218)	294
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(164)	(2,826)	25	242
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(641)	1,557	(134)	(471)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63)	(173)	(327)	65

13.5 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ซึ่งบริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจำนวน 600 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 2.50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท การลงทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 83 บริษัทฯ แสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 367 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบฐานะการเงินรวม

นอกจากนี้จากการลงทุนเพิ่มดังกล่าว บริษัทฯ ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่าจำนวน 150 ล้านหน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 3 บาทต่อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 3 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุก ๆ ไตรมาส เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 มิถุนายน 2571 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำการประเมินราคาทุนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญพบว่ามูลค่าไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด

ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในบริษัทจำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นร้อยละ 100 ตามสัดส่วนเดิม

13.6 ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทฯรับรู้ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท อริจิ้น แกรนด์ จำกัด	37,200	37,200
บริษัท อริจิ้น รามคำแหง จำกัด	8,000	8,000
บริษัท อริจิ้น ไนท์บริดจ์ เทพารักษ์ จำกัด	6,000	6,000
บริษัท อริจิ้น มิวสิก จำกัด	1,000	-
บริษัท อริจิ้น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,925	-
บริษัท อริจิ้น บีอีเอท จำกัด	875	-
รวม	56,000	51,200

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ						
บริษัท อริจิ้น ลาดพร้าว จำกัด	51	51	160,654	234,640	162,351	235,620
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	50	50	674,919	744,877	612,900	612,900
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท อริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)						
บริษัท อริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด	-	51	-	275,829	-	331,092
บริษัท อริจิ้น วัน พร้อมพงษ์ จำกัด	51	51	223,571	210,730	219,300	219,300
บริษัท อริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด	51	51	295,562	301,160	326,400	326,400
บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	-	51	-	333,479	-	368,220
บริษัท วัน พญาไท จำกัด	51	51	89,386	106,503	173,400	173,400
บริษัท วัน อริจิ้น บุญญา บางนา จำกัด	-	50	-	63,232	-	69,000
บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด	51	51	209,640	220,857	289,170	289,170
บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด	50	50	3,512	3,506	5,000	5,000
บริษัท วัน อริจิ้น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด	51	51	225,262	231,003	143,310	143,310
บริษัท วัน อริจิ้น รังษิณา จำกัด	51	51	12,502	12,815	44,668	44,668
บริษัท วัน อริจิ้น เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	26,626	26,975	45,031	45,031

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท วัน ออร์จิน เอนโก จำกัด	50	50	94,648	106,738	123,000	123,000
บริษัท วัน เอเชียน ศรีราชา จำกัด	60	60	1,575	2,017	54,570	54,570
บริษัท วัน ออร์จิน สุขุมวิท 68 จำกัด	51	51	-	-	25,500	25,500
บริษัท วัน ออร์จิน เขาใหญ่ รัชชต์ จำกัด	60	60	14,698	16,254	70,350	70,350
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 3 จำกัด	-	51	-	-	-	510
บริษัท ออร์จิน โฮเทล พญาสุโขทัย จำกัด	50	50	8,783	13,877	21,988	21,988
บริษัท วัน ออร์จิน อ่อนนุช จำกัด	51	51	-	-	63,402	63,402
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 4 จำกัด	50	50	44,253	33,338	66,570	52,600
บริษัท วัน ออร์จิน เชียงใหม่ นิยมาน จำกัด	50	50	47,817	-	63,086	500
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออร์จิน เวิร์คเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด						
บริษัท ออร์จิน สุขุมวิท สายลวด จำกัด	51	51	146,994	173,482	128,350	159,961
บริษัท ออร์จิน งามอินทรา จำกัด	-	51	-	335,324	-	331,500
บริษัท ออร์จิน งามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	51	44,240	110,030	40,419	104,109
บริษัท ออร์จิน บุญญา บางนา จำกัด	50	50	277,397	141,866	234,000	198,975
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ สมุทรปราการ จำกัด	51	51	176,984	118,021	186,150	186,150
บริษัท โซ ออร์จิน พหลหกสิบเก้า สเตชั่น จำกัด	51	51	224,932	195,888	198,900	198,900
บริษัท ออร์จิน เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น จำกัด	51	51	344,286	303,577	372,300	372,300
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ จรัญ ราชวิถี จำกัด	51	51	352,346	174,900	397,800	397,800
บริษัท ออร์จิน เฟลย์ บางขุนนนท์ จำกัด	51	51	192,428	103,019	229,500	212,326
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ เพชรเกษม จำกัด	51	51	95,293	75,374	188,981	169,141
บริษัท ออร์จิน พหล 57 จำกัด	51	51	104,122	49,954	173,400	173,400
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 2 จำกัด	51	51	67,320	68,965	109,574	109,574
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	107,471	107,515	172,965	172,965
บริษัท ออร์จิน เตาปูน จำกัด	51	51	62,377	67,344	244,698	244,698
บริษัท ออร์จิน อีอีซี เอสพีวี 5 จำกัด	51	51	32,503	32,549	58,997	58,997
บริษัท ออร์จิน บางหว้า จำกัด	51	51	156,968	166,895	277,999	277,999
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	57,718	-	166,515	104,429
บริษัท ออร์จิน แจ้งวัฒนะ จำกัด	60	-	148,849	-	300,000	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)						
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	51	51	137,131	135,269	127,500	127,500
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	51	51	116,559	115,274	112,200	112,200
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย อุดม สเคชั่น จำกัด	51	51	171,987	166,535	216,750	216,750
บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	51	51	237,691	227,461	295,800	295,800
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	51	51	191,198	191,433	280,500	280,500
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	-	51	-	73,471	-	183,600
บริษัท บริหาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	51	51	-	3,797	72,930	72,930
บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด	51	51	43,854	45,185	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	51	51	44,989	48,696	82,487	82,487
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	1,917	-	20,400	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	51	51	7,720	7,658	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย รัชโยธิน จำกัด	51	51	66,842	66,379	102,938	101,123
บริษัท บริหาเนีย ซี.เอส. ไอ. แอสเสท จำกัด	51	51	67,877	54,861	80,515	68,177
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอเชียน เขาใหญ่ จำกัด	60	60	40,161	40,322	52,920	52,920
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด	51	51	46,152	47,711	70,081	70,081
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด	51	51	42,393	42,037	67,162	67,162
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	51	51	56,104	61,543	110,429	110,429
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด	51	51	-	55	48,643	48,643
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	-	51	-	-	-	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	51	51	21,990	27,132	143,576	143,576
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	51	51	143,087	143,715	189,377	189,377
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	-	50	-	-	-	5,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	51	51	109,519	109,623	168,837	168,837
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	-	50	-	-	-	17,390
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	51	51	103,634	100,218	137,865	134,406
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	50	50	178,272	154,133	224,262	199,936
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	50	50	58,545	44,623	100,390	84,937
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	51	51	-	433	26,020	26,020

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	51	51	-	-	69,232	69,232
บริษัท บริหาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้หวงมะ จำกัด	51	51	43,682	45,182	189,428	189,428
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	51	51	18,287	-	104,040	51,861
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด	51	51	139,464	60,643	216,240	131,968
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด						
บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที1 จำกัด	51	51	1,319,339	1,502,044	1,174,530	1,174,530
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี จำกัด	51	51	237,766	264,752	229,068	246,840
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	51	51	221,476	277,296	206,515	262,488
บริษัท พาร์ค ฟิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด	51	51	274,625	224,729	230,775	230,775
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	51	51	112,182	151,984	108,055	144,279
บริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตร อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	51	124,734	242,250	115,857	188,700
บริษัท โซ ออริจิ้น ศรีราชา จำกัด	51	51	106,917	93,656	198,900	184,021
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 1 จำกัด	50	50	-	-	30,000	30,000
บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ค์ เอเชียียน จำกัด	60	60	108,527	116,734	212,706	212,706
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ค์ จำกัด						
บริษัท ออริจิ้น ศรีราชา จำกัด	-	51	-	162,742	-	153,438
บริษัท ออริจิ้น ภูเก็ต วิลล่า จำกัด	50	50	80,552	79,857	138,125	127,063
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	49,313	49,494	81,320	81,320
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 4 จำกัด	51	51	38,049	38,450	60,264	60,264
บริษัท ออริจิ้น เพลย์ บางแสน จำกัด	51	51	153,075	45,183	173,400	130,177
บริษัท ออริจิ้น เพลส บางแสน จำกัด	51	51	64,169	64,728	121,457	121,457
บริษัท ออริจิ้น พัทยา สุขุมวิท 1 จำกัด	51	51	-	-	52,450	52,450
บริษัท ออริจิ้น พัทยา สุขุมวิท 2 จำกัด	50	50	-	-	150,200	150,200
บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 2 จำกัด	50	50	-	-	100,000	100,000
ส่วนงานอื่น						
บริษัท คิน ออริจิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด	50	50	31,747	35,664	44,195	42,694
บริษัท ออริจิ้น กันกุล เอ็นเนอร์ยี จำกัด	50	50	9,119	9,047	7,100	7,100
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			9,746,281	10,534,532	12,856,343	13,872,907

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อริจัน ลาดพร้าว จำกัด	51	51	162,351	235,620
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	50	50	612,900	612,900
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			775,251	848,520

14.2 รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,299,817	8,124,835
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	616,731	186,644
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	148
รายได้เงินปันผล	(541,536)	(936,108)
จัดประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	(85,574)	(703,410)
จัดประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	(874,044)	22,101
ลงทุนเพิ่ม	800,234	4,097,739
ลดทุน	(351,383)	(314,905)
เงินรับล่วงหน้าจากการลดทุน	-	(175,017)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	4,006	-
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(332,207)	(2,210)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	9,536,044	10,299,817

รายการในงบฐานะการเงินรวมแสดงเป็นดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9,746,281	10,534,532
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(210,237)	(234,715)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	9,536,044	10,299,817

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เกินกว่าราคาทุนและรายได้รอการรับรู้ไว้ภายใต้หัวข้อ “ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” ในงบฐานะการเงินรวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งบันทึกโดยวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	848,520	550,995
ลงทุนเพิ่ม	-	297,525
ลดทุน	(73,268)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	775,252	848,520

14.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกและได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า กลุ่มบริษัทได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมเป็นราคาทุนเริ่มแรกเป็นจำนวนเงิน 0.6 ล้านบาท

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของการร่วมค้า 8 แห่งจากผู้ร่วมค้าทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 50 - 51 เป็นร้อยละ 100 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	สัดส่วนเงินลงทุน		รายละเอียด	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าตามบัญชี
	เดิม (ร้อยละ)	ใหม่ (ร้อยละ)			ตามวิธี
					ส่วนได้เสีย (พันบาท)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 3 จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	510	(2,280)
บริษัท ออริจิ้น รามอินทรา จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 31.85 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.44 บาท และได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 33.15 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	331,500	334,136

บริษัทย่อย	สัดส่วนเงินลงทุน		รายละเอียด	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธี ส่วนได้เสีย
	เดิม (ร้อยละ)	ใหม่ (ร้อยละ)			ส่วนได้เสีย (พันบาท)
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 17.64 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จัด ประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 18.36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	183,600	72,606
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จัด ประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	510	(16)
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	50	100	กลุ่มบริษัทได้รับหุ้นสามัญจำนวน 0.50 ล้านหุ้นจากผู้ร่วมค้าโดยไม่คิดมูลค่า และ ได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิม จำนวน 0.50 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท สุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนทั้ง จำนวนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,704
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	50	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1.74 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.04 บาท และได้จัด ประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 1.74 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,390	11,490
บริษัท ออริจิ้น ศรีราชา จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 15.68 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จัด ประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 16.32 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	163,200	163,620
บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 36.75 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 12.59 บาท และได้จัด ประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 27.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และ 10.71 ล้านหุ้น หุ้นละ 5.20 บาท เป็นเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	331,092	292,784
รวม				1,027,802	874,044

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า 20 แห่ง จำนวนเงินรวม 804 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

การร่วมค้า	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท วัน ออริจิ้น เชียงใหม่ นิคมมาน จำกัด	50	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.95 ล้าน หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 9 บาท)	62,586
บริษัท ออริจิ้น นูญา บางนา จำกัด	50	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 1.5 บาท จำนวน 23.35 ล้านหุ้น	35,025
บริษัท ออริจิ้น เฟลย์ บางขุนนนท์ จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 0.75 บาท จำนวน 22.9 ล้านหุ้น	17,174
บริษัท ออริจิ้น ปลัก แอนด์ เฟลย์ เพชรเกษม จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 1 บาท จำนวน 19.84 ล้านหุ้น	19,839
บริษัท ออริจิ้น คอนโดเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 3.74 บาท จำนวน 16.60 ล้านหุ้น	62,086
บริษัท ออริจิ้น แจ้งวัฒนะ จำกัด	60	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 29.94 ล้าน หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	299,400
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	51	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 1.99 ล้าน หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	19,890
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	50	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 1.06 บาท จำนวน 22.95 ล้านหุ้น	24,327
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 5.04 บาท จำนวน 10.35 ล้านหุ้น	52,179
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นคร อินทร์ จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 5.10 บาท จำนวน 16.52 ล้านหุ้น	84,272
บริษัท ออริจิ้น เฟลย์ บางแสน จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 2.50 บาท จำนวน 17.29 ล้านหุ้น	43,223

การลดทุนของการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน การร่วมค้า 7 แห่งได้ลดทุนจดทะเบียน จำนวนเงินรวม 351 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ของการลดทุนที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

การร่วมค้า	สัดส่วนเงิน		จำนวนเงิน (พันบาท)
	ลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท ออริจิ้น ลาดพร้าว จำกัด	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 462 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 46.20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 318.34 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 31.84 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 143.66 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 73.26 ล้านบาท	73,268
บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 204.14 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 20.41 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 79.25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7.92 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 124.89 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 63.69 ล้านบาท	63,690
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 514.68 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 51.47 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 404.67 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 40.46 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 110 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 55.97 ล้านบาท	55,973
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 282.90 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 28.29 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 211.87 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 21.18 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 71.03 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 36.22 ล้านบาท	36,224
บริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตร อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 370 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 37 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 227.17 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 22.71 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 142.83 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 72.84 ล้านบาท	72,843

การจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

ในระหว่างปี บริษัทย่อยมีการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 2 บริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 300 ล้านบาท และในระหว่างปีกลุ่มบริษัทมีเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 595 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 37 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในงบฐานะการเงินรวม รายละเอียดการจำหน่ายเงินลงทุนมีดังนี้

- บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อย จำนวน 36.82 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นสามัญทั้งหมดให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น และได้โอนหุ้นทั้งหมดของการร่วมค้าให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแล้วในวันที่ 15 สิงหาคม 2568

นอกจากนี้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวมีเงื่อนไขที่กำหนดให้บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด ต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 177 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยให้กับบริษัทย่อยทั้งจำนวนภายในเดือนสิงหาคม 2569

- บริษัท วัน ออริจิ้น นูญา บางนา จำกัด

เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท วัน ออริจิ้น นูญา บางนา จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อย จำนวน 20.10 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญทั้งหมดให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น และได้โอนหุ้นทั้งหมดของการร่วมค้าให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแล้วในวันที่ 27 สิงหาคม 2568

14.4 รายได้เงินปันผลจากการร่วมค้า

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท ออริจิ้น ลาดพร้าว จำกัด	19,905	56,465	19,905	56,465
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	107,870	-	107,870	-
บริษัท ออริจิ้น สุขุมวิท สายลวด จำกัด	-	80,692	-	-
บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	17,995	61,388	-	-
บริษัท ออริจิ้น เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น จำกัด	8,191	-	-	-
บริษัท ออริจิ้น ปลีก แอนด์ เฟลย์ จรัญ ราชวิถี จำกัด	79,162	-	-	-
บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที1 จำกัด	202,020	312,425	-	-
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี จำกัด	8,639	14,025	-	-
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	8,137	271,246	-	-
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	6,060	68,651	-	-
บริษัท ออริจิ้น ศรีราชา จำกัด	-	71,216	-	-
บริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตร อินเตอร์เนชั่น จำกัด	83,557	-	-	-
รวม	541,536	936,108	127,775	56,465

14.5 รายได้ค่าบริการ โครงการจากการร่วมค้า

ภายใต้สัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า การบริหารโครงการดังกล่าวรวมถึงการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การวางแผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและแผนการขาย การควบคุมการพัฒนาการก่อสร้าง การควบคุมการดำเนินโครงการ การบริหารงานขายและการดำเนินงานอื่นตลอดการดำเนินการโครงการ โดยการให้บริการและเรียกเก็บค่าบริการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าบริการสำหรับงานที่ทำแล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน ซึ่งมีกำหนดชำระ ณ วันที่ทำสัญญา หรือตามแผนธุรกิจหลักภายใต้สัญญาร่วมทุน และค่าบริการสำหรับงานที่ทำหลังจากวันลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยเรียกเก็บเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ให้บริการและรับรู้รายได้ค่าบริการการบริหารโครงการเป็นจำนวนเงิน 525 ล้านบาท (2567: 1,654 ล้านบาท) ซึ่งแสดงเป็นรายได้ค่าบริการโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

14.6 การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของการร่วมค้า

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทที่เป็นการร่วมค้าต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงงบการเงินของบริษัทที่เป็นการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พบว่ามีการร่วมค้า 3 แห่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ เช่น การเพิ่มทุนตามกำหนดในสัญญาเงินกู้ เป็นต้น ทำให้เงินกู้ยืมของการร่วมค้าดังกล่าวต้องถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถามทันที โดยฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานสถาบันการเงินในการขอยกยัดสัญญา หรือขอผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอพิจารณาผ่อนผัน จากประสบการณ์ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่าการร่วมค้าจะได้รับการผ่อนผันตามที่ร้องขอ อย่างไรก็ตาม การร่วมค้ายังคงสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตามเงื่อนไขการชำระคืนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จนถึงปัจจุบันได้ตามปกติ

14.7 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายละเอียดทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	บริษัท ออร์จิน พาร์ค ที1		บริษัท ออร์จิน บุญภา บางนา		บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์		(หน่วย: ล้านบาท)	
	จำกัด		จำกัด		เพลีย์ จักรวรรดิ จำกัด		บางขุนนนท์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด								
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	81	134	18	61	216	15	82	57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,469	2,798	915	722	777	1,795	769	567
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	147	217	43	98	67	124	69	92
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5	6	-	3	-	1	-	-
	-	-	1	17	-	33	-	19
รวมสินทรัพย์	2,702	3,155	977	901	1,060	1,968	920	735
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(16)	(318)	-	(878)	(172)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(177)	(277)	(371)	(254)	(251)	(444)	(270)	(128)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	(265)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(17)	(19)	-	-	(1)	-	-	-
รวมหนี้สิน	(194)	(296)	(387)	(572)	(252)	(1,322)	(442)	(393)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	2,508	2,859	590	329	808	646	478	342
สัดส่วนเงินลงทุน	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	1,279	1,458	295	165	412	329	244	174
การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(4)	(6)	(18)	(23)	(60)	(154)	(52)	(71)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากการรวมธุรกิจ	44	50	-	-	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	1,319	1,502	277	142	352	175	192	103

สรุปรายการฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (ต่อ)

	บริษัท ออร์จีน วัน		บริษัท ออร์จีน วัน		บริษัท บริทาเนีย อมตะ		(หน่วย: ล้านบาท)	
	พร้อมพงษ์ จำกัด		สุขุมวิท 24 จำกัด		พานทอง จำกัด		บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล	โซลูชั่น จำกัด
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35	12	61	73	2	10	31	46
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เกิดจากการที่เกี่ยวข้อกัน	-	-	-	-	-	-	363	381
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	695	771	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	142	165	367	360	7	(20)	213	213
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	733	982	848	891	-	-	1	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	456	265	314	324	3	3	892	1,623
รวมสินทรัพย์	1,366	1,424	1,590	1,648	707	764	1,500	2,264
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	(10)	(10)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	(40)	-	(87)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(77)	(73)	(45)	(40)	-	-	-	(40)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(206)	(215)	(161)	(165)	(69)	(96)	(84)	(99)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(484)	(562)	(484)	(529)	-	-	-	(266)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(161)	(161)	(320)	(323)	(1)	(1)	(67)	(149)
รวมหนี้สิน	(928)	(1,011)	(1,010)	(1,057)	(80)	(147)	(151)	(641)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	438	413	580	591	627	617	1,349	1,623
สัดส่วนเงินลงทุน	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	224	211	296	301	320	315	675	812
การกระจายการระหว่างกันและอื่น ๆ	-	-	-	-	(82)	(88)	-	(67)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	224	211	296	301	238	227	675	745

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	บริษัท ออร์จิน พาร์ค ที1 จำกัด		บริษัท ออร์จิน บุญภา บางนา จำกัด		บริษัท ออร์จิน ปลีกแอนด์เพลย์ จักรวรรดิ จำกัด		บริษัท ออร์จิน เพลย์ บางขุนนนท์ จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
รายได้	577	916	851	2	1,858	7	520	2	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(14)	(38)	(48)	2	(79)	2	(26)	2	
กำไร (ขาดทุน)*	55	153	191	(8)	317	(7)	103	(8)	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในระหว่างปี	19	68	101	(11)	257	(9)	72	(1)	

	บริษัท ออร์จิน วัน พร้อมพงษ์ จำกัด		บริษัท ออร์จิน วัน สุขุมวิท 24 จำกัด		บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด		บริษัท แอลฟา อินเตอร์เทรียด โซลูชั่น จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
รายได้	274	231	248	210	81	126	220	222	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10)	(12)	(2)	(1)	(3)	(3)	(20)	(17)	
กำไร (ขาดทุน)*	25	2	(11)	(7)	10	12	74	66	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในระหว่างปี	13	4	(6)	(3)	10	12	38	25	

* ไม่มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				(หน่วย: พันบาท)
					งบการเงิน
					เฉพาะกิจการ
	ที่ดินและอาคารให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม	ห้องชุดให้เช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:					
ราคาทุน	72,229	58,718	236,499	367,446	40,299
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,494)	(19,659)	-	(32,153)	(13,469)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	59,735	39,059	236,499	335,293	26,830
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	72,229	58,718	82,921	213,868	40,299
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,079)	(16,734)	-	(27,813)	(11,457)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	61,150	41,984	82,921	186,055	28,842

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: พันบาท)
	2568	2567	2568	2567	
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	186,055	328,376	28,842	31,401	
ซื้อเพิ่มระหว่างปี - ราคาทุน	2,598	46,914	-	-	
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	5,624	16,585	-	-	
โอนเปลี่ยนแปลงประเภท - สุทธิ	3,118	(57,731)	-	-	
โอนจาก (ไปเป็น) เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	142,411	(142,411)	-	-	
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	(133)	-	-	-	
จำหน่าย - สุทธิ	-	(1,226)	-	(526)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,380)	(4,452)	(2,012)	(2,033)	
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	335,293	186,055	26,830	28,842	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 62.12 ล้านบาท (2567 : ไม่มี) (เฉพาะบริษัท: 0.58 ล้านบาท 2567: ไม่มี) ไปค้าประกันหุ้นกู้

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและอาคารให้เช่า	77	75	-	-
ห้องชุดให้เช่า	100	96	59	58
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	236	83	-	-

มูลค่ายุติธรรมของห้องชุดให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

มูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อและ อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคารโรงแรม และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้ สำนักงานและ อื่น ๆ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567:						
ราคาทุน	2,093,635	1,210,255	690,512	569,183	446,719	5,010,304
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(59,286)	(263,414)	(267,848)	-	(590,548)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,151)	-	-	(129)	-	(2,280)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,091,484	1,150,969	427,098	301,206	446,719	4,417,476
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567:						
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,091,484	1,150,969	427,098	301,206	446,719	4,417,476
ซื้อเพิ่ม	-	409	983	46,259	145,443	193,094
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	15,242	824	-	16,066
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	79,675	79,675
ปรับปรุงประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	-	-	(11,660)	-	-	(11,660)
จำหน่าย - สุทธิ	-	-	(62,201)	(53)	-	(62,254)
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	(15,415)	(2,292)	(19,299)	(37,006)
โอน	-	1,201	108,110	1,168	(110,479)	-
โอนเปลี่ยนประเภท - สุทธิ	(355,469)	-	9,419	4,328	(2,428)	(344,150)
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย - สุทธิ	(144,574)	(49,404)	(20,751)	(3,466)	(15,785)	(233,980)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(25,659)	(141,783)	(66,456)	-	(233,898)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-	(34,666)	(34,666)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,591,441	1,077,516	309,042	281,518	489,180	3,748,697

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคาร โรงแรม	อาคารและ	เครื่องคกแต่ง	สินทรัพย์	
		และส่วน ปรับปรุง อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ สำนักงานและ อื่น ๆ	ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:						
ราคาทุน	1,593,592	1,160,415	595,546	608,991	523,847	4,482,391
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(82,899)	(286,504)	(327,344)	-	(696,747)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,151)	-	-	(129)	(34,667)	(36,947)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,591,441	1,077,516	309,042	281,518	489,180	3,748,697
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568:						
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,591,441	1,077,516	309,042	281,518	489,180	3,748,697
ซื้อเพิ่ม	125,626	4,646	14,957	8,924	100,211	254,364
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย - สุทธิ	-	829,739	7,358	93,579	-	930,676
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	45,407	45,407
จำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(3,439)	-	(3,439)
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	(24,919)	(1,259)	(9,390)	(35,568)
โอนเปลี่ยนประเภท - สุทธิ	(158,657)	-	(1,722)	625	(31,713)	(191,467)
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย - สุทธิ	-	(829,739)	(12,451)	(93,790)	-	(935,980)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(25,010)	(128,552)	(64,980)	-	(218,542)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	(3,144)	-	(1,490)	(4,634)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,558,410	1,057,152	160,569	221,178	592,205	3,589,514
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:						
ราคาทุน	1,560,561	1,156,256	516,786	611,897	593,695	4,439,195
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(99,104)	(353,073)	(390,590)	-	(842,767)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,151)	-	(3,144)	(129)	(1,490)	(6,914)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,558,410	1,057,152	160,569	221,178	592,205	3,589,514
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2567 (33 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						233,898
2568 (37 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						218,542

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้			
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	สำนักงานและ อื่น ๆ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567:				
ราคาทุน	15,321	76,969	117,044	209,334
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(64,051)	(103,925)	(167,976)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(15,321)	-	-	(15,321)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	12,918	13,119	26,037
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567:				
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	-	12,918	13,119	26,037
ซื้อเพิ่ม	-	326	299	625
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	(291)	(291)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,534)	(3,798)	(7,332)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	-	9,710	9,329	19,039
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:				
ราคาทุน	15,321	77,295	117,052	209,668
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(67,585)	(107,723)	(175,308)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(15,321)	-	-	(15,321)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	9,710	9,329	19,039
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568:				
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	-	9,710	9,329	19,039
ซื้อเพิ่ม	-	-	49	49
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	(15)	(15)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,533)	(3,152)	(6,685)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	-	6,177	6,211	12,388
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:				
ราคาทุน	15,321	49,482	117,068	181,871
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(43,305)	(110,857)	(154,162)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(15,321)	-	-	(15,321)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	6,177	6,211	12,388
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				7,332
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				6,685

- 16.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 2,917 ล้านบาท (2567: 2,486 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหุ้นกู้ (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: ไม่มี)
- 16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 230 ล้านบาท (2567: 246 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 119 ล้านบาท 2567: 149 ล้านบาท)
- 16.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 9.04 ไร่ (2567: 7.50 ไร่) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: 0.43 ไร่) โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 30.13 ล้านบาท (2567: 26.47 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: ไม่มี)
17. ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน
- ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด		
	ค่าความนิยม	ไม่ทราบแน่ชัด	รวม
บริษัท พาร์ค ลักซัวรี่ จำกัด	190,416	-	190,416
บริษัท โปรเจกต์เอเชีย จำกัด	195,073	26,374	221,447
รวม	385,489	26,374	411,863

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปีสำหรับทุกหน่วยสินทรัพย์

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

อัตราการเติบโต	0.00 - 1.00
อัตราคิดลด	7.00, 9.65 และ 15.00

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีตและการคาดการณ์การเติบโตของตลาด และอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ จากการประมาณการกระแสเงินสดข้างต้น ฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนไม่เกิดการด้อยค่า

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	MOR	64,702	55,686	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR - 4.50 ถึง MLR + 2.50	MLR - 1.95 ถึง MLR + 2.50	1,223,089	1,864,959	330,000	806,420
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(1,823)	-	-	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			1,285,968	1,920,645	330,000	806,420

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้และตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่สถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทค้าประกัน โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (เฉพาะบริษัทฯ: 2567: จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย (2568: ไม่มี)) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วน โครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราหนี้สินรวมที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

19. ตัวแลกเปลี่ยน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ราคาตามมูลค่าหน้าตั๋ว	3.60	3.60 - 4.05	200,000	370,000	260,000	370,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(2,248)	(3,433)	(2,907)	(3,433)
ตัวแลกเปลี่ยน - สุทธิ			197,752	366,567	257,093	366,567

ตัวแลกเปลี่ยนข้างต้นเสนอขายเฉพาะแก่ผู้ลงทุนกลุ่มสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่โดยไม่มีหลักประกัน

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้าและประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า	2,509	5,139	220	238
รวม	2,509	5,139	220	238
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า	830,987	650,482	136	3,643
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	591,521	432,448	-	1,989
รวม	1,422,508	1,082,930	136	5,632
รวมเจ้าหนี้การค้าและประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	1,425,017	1,088,069	356	5,870

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		196,735	178,604	392,369	79,409
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		70,317	68,700	6,285	3,021
รวม		267,052	247,304	398,654	82,430
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน					
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		490,172	398,378	4,244	10,668
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		528,760	449,580	92,808	108,482
เงินประกันผลงาน		321,951	258,865	-	4,865
อื่น ๆ		44,288	49,023	892	1,347
รวม		1,385,171	1,155,846	97,944	125,362
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,652,223	1,403,150	496,598	207,792
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		3,077,240	2,491,219	496,954	213,662

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

		(หน่วย: พันบาท)							
		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)		การชำระคืน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้ยืม	ระยะยาวโดย	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทฯ	MLR - 4.50 ถึง	MLR - 4.50 ถึง	ภายในเดือน	ภายในเดือน	3,249,508	1,342,844	3,249,508	1,342,844	
	MLR + 1.00	MLR - 1.375	กันยายน 2573	พฤษภาคม 2570					
บริษัทย่อย	SPRL - 3.80 ถึง	MLR - 2.75 ถึง	ภายในเดือน	ภายในเดือน	10,902,671	11,916,236	-	-	
	MLR + 3.00	MLR + 3.00	ตุลาคม 2579	ธันวาคม 2576					
รวม						14,152,179	13,259,080	3,249,508	1,342,844
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย						(22,403)	(12,042)	(19,284)	(7,325)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ						14,129,776	13,247,038	3,230,224	1,335,519
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(6,142,479)	(4,000,681)	(1,799,808)	(645,018)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						7,987,297	9,246,357	1,430,416	690,501

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี		13,259,080	12,803,920	1,342,844	902,942
บวก: กู้เพิ่ม		8,148,641	5,880,296	5,269,689	1,902,317
บวก: เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย		410,563	168,000	-	-
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(7,351,745)	(4,587,763)	(3,363,025)	(1,462,415)
หัก: ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย		(314,360)	(1,005,373)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี		14,152,179	13,259,080	3,249,508	1,342,844

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน หรือชำระคืนเป็นรายเดือนและรายไตรมาส โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา การไม่ชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ก่อนการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาหมด การไม่ทำการก่อหนี้หรือภาระผูกพัน การค้ำประกันหนี้สินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด การจำหน่ายหรือจำนำทรัพย์สิน การกระจายเงินปันผล เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้จำนวน 6 สัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 1,204 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขการชำระคืนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จนถึงปัจจุบันได้ตามปกติ รวมถึงกลุ่มบริษัทได้รับหนังสือการผ่อนปรนการไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับสัญญาเงินกู้ 1 ฉบับ และสัญญาเงินกู้บางฉบับ ฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานกับสถาบันการเงินแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอเข้าพิจารณาเพื่อขยายสัญญาหรือขอผ่อนผันข้อกำหนดทางการเงิน จากประสบการณ์ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับการผ่อนปรนดังกล่าวจากสถาบันการเงิน เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนใน “เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงินรวม

การประเมินการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา จะต้องทำการประเมินทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม โดยในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานพบว่ามีบางเงื่อนไขที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามได้ทันตามกำหนดสัญญา จากที่มีข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ กำหนดเงื่อนไขบางประการ เช่น การเริ่มก่อสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือการดำรงเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา ของสัญญา 9 ฉบับ จำนวน 988 ล้านบาท ซึ่งฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานสถาบันการเงินในการขอขยายสัญญา หรือขอผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอพิจารณาผ่อนผันจากประสบการณ์ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินการได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทจัดประเภทหนี้สินนี้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 6,665 ล้านบาท (2567: 14,546 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567: 910 ล้านบาท (2568: ไม่มี))

22. **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 **หุ้นกู้แสดงรายละเอียดได้ดังนี้**

ชุดที่	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน	อายุ	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท)	
							มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
							2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน										
1	27 เมษายน 2568	3 ปี	2,965	1,000	3.90	ทุกสามเดือน	-	2,965,000	-	2,965,000
2	1 กันยายน 2568	3 ปี	982	1,000	3.95	ทุกสามเดือน	-	982,200	-	982,200
3	1 กันยายน 2569	4 ปี	715	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	714,700	714,700	714,700	714,700
4	22 พฤศจิกายน 2568	3 ปี	995	1,000	4.70	ทุกสามเดือน	-	994,900	-	-
5	22 มีนาคม 2569	3 ปี	1,200	1,000	4.15	ทุกสามเดือน	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
6	22 มีนาคม 2570	4 ปี	700	1,000	4.45	ทุกสามเดือน	700,000	700,000	700,000	700,000
7	23 พฤษภาคม 2568	2 ปี	380	1,000	4.00	ทุกสามเดือน	-	379,700	-	-
8	23 พฤษภาคม 2569	3 ปี	1,084	1,000	4.70	ทุกสามเดือน	1,083,800	1,083,800	-	-
9	11 กรกฎาคม 2569	3 ปี	2,068	1,000	4.40	ทุกสามเดือน	2,067,900	2,067,900	2,067,900	2,067,900
10	11 กรกฎาคม 2570	4 ปี	956	1,000	4.60	ทุกสามเดือน	955,600	955,600	955,600	955,600
11	1 กันยายน 2568	1 ปี 8 เดือน	1,000	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	-	1,000,000	-	1,000,000
12	16 มกราคม 2570	3 ปี	781	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	780,500	780,500	780,500	780,500
13	22 มีนาคม 2569	1 ปี 10 เดือน	935	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	935,000	935,000	935,000	935,000
14	14 พฤษภาคม 2570	3 ปี	942	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	941,700	941,700	941,700	941,700
15	14 พฤศจิกายน 2570	3 ปี 6 เดือน	623	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	623,300	623,300	623,300	623,300
16	12 กรกฎาคม 2569	2 ปี	568	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	567,600	567,600	-	-
17	12 กรกฎาคม 2570	3 ปี	732	1,000	5.25	ทุกสามเดือน	731,600	731,600	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชุดที่	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน	อายุ	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท)	
							มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
							2568	2567	2568	2567
18	9 สิงหาคม 2570	3 ปี	317	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	317,400	317,400	317,400	317,400
19	9 กุมภาพันธ์ 2571	3 ปี 6 เดือน	430	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	430,300	430,300	430,300	430,300
20	9 สิงหาคม 2571	4 ปี	455	1,000	5.15	ทุกสามเดือน	454,900	454,900	454,900	454,900
21	22 มีนาคม 2570	2 ปี 1 เดือน	454	1,000	4.50	ทุกสามเดือน	454,400	-	454,400	-
22	14 กุมภาพันธ์ 2571	3 ปี	374	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	373,700	-	373,700	-
23	14 กุมภาพันธ์ 2572	4 ปี	672	1,000	5.15	ทุกสามเดือน	671,900	-	671,900	-
24	11 เมษายน 2571	3 ปี	223	1,000	5.20	ทุกสามเดือน	192,700	-	222,700	-
25	11 เมษายน 2572	4 ปี	259	1,000	5.50	ทุกสามเดือน	259,300	-	259,300	-
26	28 กรกฎาคม 2571	2 ปี 11 เดือน	800	1,000	5.50	ทุกสามเดือน	800,000	-	800,000	-
27	14 พฤษภาคม 2570	1 ปี 6 เดือน	350	1,000	5.80	ทุกสามเดือน	292,200	-	-	-
28	14 พฤษภาคม 2571	2 ปี 6 เดือน	226	1,000	5.95	ทุกสามเดือน	187,600	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน										
1	14 พฤษภาคม 2571	2 ปี 6 เดือน	275	1,000	5.75	ทุกสามเดือน	274,500	-	-	-
2	25 พฤษภาคม 2570	1 ปี 5 เดือน	424	1,000	6.40	ทุกสามเดือน	424,100	-	-	-
3	25 เมษายน 2571	2 ปี 4 เดือน	241	1,000	6.80	ทุกสามเดือน	240,900	-	-	-
รวม							16,675,600	18,826,100	12,903,300	15,068,500
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี							(55,794)	(52,198)	(34,073)	(35,989)
หุ้นกู้ - สุทธิ							16,619,806	18,773,902	12,869,227	15,032,511
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี							(6,564,598)	(6,309,809)	(4,915,499)	(4,939,223)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี							10,055,208	12,464,093	7,953,728	10,093,288

กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ สกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่จำนวน 15,736 ล้านบาท (2567: 18,826 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 12,903 ล้านบาท (2567: 15,069 ล้านบาท))

และกลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทมีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ สกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่จำนวน 940 ล้านบาท (2567: ไม่มี) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: ไม่มี) ออกโดยบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ทั้งหมดมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ี้และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 23 ปี (2567: 1 - 23 ปี)

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ
	หืองชุดและ					อื่น ๆ
	ที่ดิน	อาคารเช่า	หืองร้านค้า	อื่น ๆ	รวม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	472,980	405,654	467,774	17,714	1,364,122	49,455
เพิ่มขึ้น	9,845	11,049	87,439	1,674	110,007	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ						
เปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	(192,280)	3,726	-	-	(188,554)	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(2,137)	-	-	-	(2,137)	-
โอนเปลี่ยนแปลงประเภท - สุทธิ	(11,441)	-	-	-	(11,441)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(31,108)	(52,926)	(289,406)	(5,135)	(378,575)	(7,341)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	(39,503)	-	(39,503)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	245,859	367,503	226,304	14,253	853,919	42,114
เพิ่มขึ้น	-	763	30,649	1,095	32,507	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	350,895	-	-	-	350,895	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนแปลง						
สัญญา/ยกเลิกสัญญา	5,156	(149,095)	(18,141)	(5,592)	(167,672)	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(350,895)	-	-	-	(350,895)	-
โอนเปลี่ยนแปลงประเภท - สุทธิ	(5,598)	-	-	-	(5,598)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(26,863)	(52,836)	(142,510)	(3,315)	(225,524)	(6,487)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	218,554	166,335	96,302	6,441	487,632	35,627

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	677,033	1,225,435	44,754	51,112
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(126,654)	(199,124)	(6,221)	(7,905)
รวม	550,379	1,026,311	38,533	43,207
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(169,189)	(320,476)	(4,232)	(4,674)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	381,190	705,835	34,301	38,533

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,026,311	1,484,224	43,208	48,305
เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	32,513	116,152	-	-
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	32,581	43,472	1,684	1,885
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(69,165)	3,660	-	-
โอนเปลี่ยนประเภท - สุทธิ	3,899	15,101	-	-
จ่ายค่าเช่า	(366,586)	(467,942)	(6,359)	(6,982)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(109,174)	(165,879)	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	320,710	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(320,710)	(2,477)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	550,379	1,026,311	38,533	43,208

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	225,524	378,575	6,487	7,341
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	32,581	43,472	1,684	1,885
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	14,353	28,202	1,986	1,087

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 381 ล้านบาท (2567: 496 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 8 ล้านบาท และ 2567: 8 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทให้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารให้เช่าและห้องชุดให้เช่า โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 6 ปี (2567: 1 - 3 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	2,740	4,101	368	235
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,512	4,966	-	-
รวม	5,252	9,067	368	235

24. พุนเรือหุ้น

24.1 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 306.77 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,227.06 ล้านบาทเป็นจำนวน 1,533.83 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 613.53 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (ORI-W2) ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568

24.2 รายการกระทบบยอดจำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียนและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: หุ้น)

	หุ้นสามัญ จดทะเบียน	หุ้นสามัญที่ออกและ ชำระแล้ว
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,454,122,453	2,454,122,453
เพิ่มทุนเพื่อบริการใช้สิทธิตาม ORI-W2 (หมายเหตุ 25)	613,530,613	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,067,653,066	2,454,122,453

25. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (ORI-W2) จำนวน 613.5 ล้านหน่วย ประเภทรบซื้อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยจัดสรรให้แก่ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 4 หุ้นต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยไม่มีราคาเสนอขาย มีอัตราการใช้สิทธิคือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 4 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568

กำหนดวันใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งแรกคือ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และครั้งถัดไปทุกวันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาส (เริ่มไตรมาสที่ 2 ของปี 2568) และครบกำหนดอายุวันที่ 18 พฤษภาคม 2571

26. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

27. รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทของรายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,340,534	6,836,103	14,703	102,790
รายได้จากการให้บริการ	1,697,939	1,624,841	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม				
และรายได้ค่าเช่า	487,899	528,509	-	-
รายได้การบริหาร โครงการ	525,296	1,654,599	-	27,468
รวม	8,051,668	10,644,052	14,703	130,258
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	5,950,664	8,019,090	14,703	102,790
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2,101,004	2,624,962	-	27,468
รวม	8,051,668	10,644,052	14,703	130,258

27.2 รายได้คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาที่จะซื้อจะขายบ้านและห้องชุดที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 22,646 ล้านบาท (2567: 21,730 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: 4 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2567: 3 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: 1 ปี)

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากสถาบันการเงิน ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

รายได้ค่าบริการ โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการที่ได้ทำกับการร่วมค้าแล้วแต่ยังให้บริการไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) เป็นจำนวน 4,185 ล้านบาท (2567: 4,964 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2568 และ 2567: ไม่มี) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 12 ปี (2567: 8 ปี)

รายได้จากการให้บริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 714 ล้านบาท (2567: 1,271 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2567: 3 ปี)

28. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	785,738	633,766	995,950	926,769
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	32,581	43,472	1,684	1,885
รวมต้นทุนทางการเงิน	818,319	677,238	997,634	928,654

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างปี	5,646,950	4,337,079	4,396	2,700
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,387,736)	518,486	22,304	79,987
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	708,226	799,332	91,989	89,255
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	468,264	658,505	18,858	21,123
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	387,313	403,829	4,262	6,609
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	214,737	281,822	980	4,680
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	183,509	173,318	28,035	34,390
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	118,915	626,469	34,290	12,962

30. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	296,103	837,224	18,162	34,833
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(130,440)	(495,847)	(4,652)	(7,260)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	165,663	341,377	13,510	27,573

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4.6 ล้านบาท (2568: ไม่มี)

รายการกระหนบยอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	950,105	1,584,506	554,088	1,654,333
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	190,021	316,901	110,818	330,867
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	22,604	3,117	2,000	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(32,493)	-	-	-
การปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(5,477)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(121,147)	(36,206)	-	-
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	20,638	18,543	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลปีก่อน	(3,373)	-	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากันของกลุ่มบริษัท	-	(91)	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับรายการผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษี	75,944	5,927	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องนำมาเสียภาษี	1,945	-	751	-
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	-	(366)	(102,955)	(304,323)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	20,998	37,819	3,110	1,063
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(3,997)	(4,267)	(214)	(34)
รวม	18,946	33,186	(99,308)	(303,294)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	165,663	341,377	13,510	27,573

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	102,241	123,180	3,820	2,012
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	143,150	78,220	814	-
สินทรัพย์ทางการเงิน	8,491	6,593	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	352,160	379,365	11,200	10,240
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	32,070	38,845	2,643	2,788
สินทรัพย์สิทธิการใช้	54,686	105,152	363	263
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	126,842	6,995	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,880	13,111	1,506	1,336
ประมาณการหนี้สินอื่น	8,813	2,018	1,213	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	409,078	387,777	-	-
อื่น ๆ	19,964	-	-	-
รวม	1,273,375	1,141,256	21,559	16,901

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(353,908)	(366,949)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	(39,116)	(36,408)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(190)	(158)	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(23,163)	(24,745)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระหว่างกัน	(21,336)	(21,336)	-	-
รายได้รอการรับรู้ทางภาษี	(12,972)	-	-	-
อื่น ๆ	-	(9)	(15)	(9)
รวม	(450,685)	(449,605)	(15)	(9)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	822,690	691,651	21,544	16,892

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 496 ล้านบาท (2567: 184 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 2,541 ล้านบาท (2567: 2,123 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 2568 และ 2567: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573 (2567: ภายในปี 2572)

31. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท)	719,936	1,051,790	540,578	1,626,759
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	2,454,122	2,454,122	2,454,122	2,454,122
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท/หุ้น)	0.2933	0.4286	0.2203	0.6629

บริษัทฯ แสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดเท่ากับกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-W2 สูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

32. การสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ออริจิน แจ้งวัฒนะ จำกัด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,638
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	121
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	492,913
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,745
อาคารและอุปกรณ์	12,961
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,155
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	180
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(118,564)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(408,286)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(32,861)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(621)
หนี้สินสุทธิก่อนการตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(31,619)
การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(111,004)
หนี้สินสุทธิ (ร้อยละ 100)	(142,623)
สัดส่วนเงินลงทุนที่จำหน่าย (ร้อยละ)	40
สัดส่วนของหนี้สินสุทธิที่จำหน่าย	(57,049)
มูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	400
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากกำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน	57,449

บริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด

สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100) (หมายเหตุ 33)	755,598
สัดส่วนเงินลงทุนที่จำหน่าย (ร้อยละ)	100
สัดส่วนของสินทรัพย์สุทธิที่จำหน่าย	755,598
มูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	943,509
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	187,911

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยข้างต้นเป็นจำนวน 943.9 ล้านบาท

33. การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 8 แห่ง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ได้อำนาจควบคุมปรากฏดังนี้

	บริษัท วัน ออริจิน	บริษัท ออริจิน รามอินทรา	บริษัท บริพันธ์ บางนา กม.39	บริษัท เอสพีวี 18 จำกัด	บริษัท เอสพีวี 21 จำกัด	บริษัท เอสพีวี 24 จำกัด	บริษัท ออริจิน ศรีราชา จำกัด	บริษัท ออริจิน วันทองหล่อ	(หน่วย: พันบาท)
	เอสพีวี 3 จำกัด	จำกัด	จำกัด	เอสพีวี 18 จำกัด	เอสพีวี 21 จำกัด	เอสพีวี 24 จำกัด	ศรีราชา จำกัด	จำกัด	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	18,916	127	805	3,038	11,149	95,539	85,361	214,946
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,120	-	-	-	10,500	5,724	37,148	55,492
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	867,857	431,055	-	-	349	244,492	-	1,543,753
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	19,800	-	-	-	-	311	-	20,111
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	359	38,695	2,448	14	7	7	10,892	11,370	63,792
อาคารและอุปกรณ์	-	-	282	-	-	-	7,374	923,020	930,676
สินทรัพย์ถาวรอื่น	-	-	-	-	-	-	-	350,895	350,895
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	-	-	5,798	129	1,644	2,950	2,857	10,356	23,734
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	12,743	919	-	-	-	-	9,237	22,901
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว	(4,882)	(52,171)	(60,658)	(475)	(1,228)	(1,664)	(44,568)	(21,915)	(187,561)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(203,327)	-	-	-	-	-	-	(203,327)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(28,085)	-	-	-	-	(1,150)	-	(29,235)
รายได้ล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	(11,235)	(11,235)
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	-	(1,037)	-	-	-	-	(5,256)	-	(6,293)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(4,285)	(20)	-	(53)	(309)	(119)	(1,535)	(6,321)
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	(96,203)	-	-	-	-	(314,360)	(410,563)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	(320,710)	(320,710)
หนี้สินตามสัญญาเงินกู้	-	(4,576)	-	-	-	-	-	-	(4,576)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	(2,034)	(2,034)
มูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิของบริษัทย่อย	(4,512)	666,650	283,748	473	3,408	22,982	316,096	755,598	2,044,443
สัดส่วนที่ลงทุนเพิ่ม (ร้อยละ)	49	49	49	49	50	50	49	49	
ต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	490	332,514	211,145	490	-	10,500	152,478	462,814	1,170,431
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(11)	(18,916)	(127)	(805)	(3,038)	(11,149)	(95,539)	(85,361)	(214,946)
กระแสเงินสดจ่าย (รับ) สุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	479	313,598	211,018	(315)	(3,038)	(649)	56,939	377,453	955,485

34. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม อาคารให้เช่า
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การให้บริการเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงานกลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	
	ประเภท คอนโดมิเนียม	ประเภท บ้านจัดสรร	ประเภทโรงแรม อาคารให้เช่า	ส่วนงานอื่น		งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,033	2,017	651	1,739	8,440	-	8,440
รายได้ระหว่างส่วนงาน	32	(1)	157	873	1,061	(1,061)	-
รวมรายได้	4,065	2,016	808	2,612	9,501	(1,061)	8,440
รายได้เงินปันผล	87	-	-	-	87	(87)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	57	-	188	-	245	-	245
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน การร่วมค้า	-	-	300	-	300	-	300
รายได้ดอกเบี้ย							238
รวมค่าใช้จ่าย							(8,061)
กำไรจากการดำเนินงาน							1,162
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	747	(23)	(118)	-	606	-	606
ต้นทุนทางการเงิน							(818)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(166)
กำไรสำหรับปี							784

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	
	ประเภท คอนโดมิเนียม	ประเภท บ้านจัดสรร	ประเภทโรงแรม อาคารให้เช่า	ส่วนงานอื่น		งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,401	4,075	787	1,659	10,922	-	10,922
รายได้ระหว่างส่วนงาน	(85)	-	163	928	1,006	(1,006)	-
รวมรายได้	4,316	4,075	950	2,587	11,928	(1,006)	10,922
รายได้เงินปันผล	723	-	-	-	723	(723)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน							
บริษัทย่อย	788	43	47	-	878	-	879
รายได้ดอกเบี้ย							184
รวมค่าใช้จ่าย							(9,905)
กำไรจากการดำเนินงาน							2,080
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน							
ในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	324	(67)	(92)	16	181	-	181
ต้นทุนทางการเงิน							(677)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(341)
กำไรสุทธิ							1,243

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

35. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567	736	0.30
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567	52	0.02
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		788	0.32
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี 2568	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568	52	0.02
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		52	0.02

36. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

36.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
สัญญาก่อสร้างโครงการ	12,971	11,531
สัญญาก่อสร้างโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์อื่น	1,220	767
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,053	2,021

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 การร่วมค้ำมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	สกุลเงิน	2568	2567
	บาท		
สัญญาก่อสร้างโครงการ	บาท	2,408	4,161
สัญญาก่อสร้างโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์อื่น	บาท	400	729
	ดอลลาร์สหรัฐ	1	1
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	บาท	3,454	4,680

36.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนใน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	-	-	305,658	305,658
การร่วมค้า	1,547,498	2,119,770	-	-
รวม	1,547,498	2,119,770	305,658	305,658

36.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะยาวที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 1 ฉบับ (2567: 1 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อการประกอบธุรกิจ สัญญาเช่าดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้กลุ่มบริษัททำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญานับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และมีระยะเวลาการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 การร่วมค้ำมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 2 ฉบับ (2567: 2 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าได้กำหนดวันที่ส่งมอบที่ดินให้กับผู้เช่าและเงื่อนไขให้การร่วมค้าทำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญานับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และมีระยะเวลาการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

36.4 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยและการร่วมค้าได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) และสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อดำเนินกิจการ โรงแรม โดยมีระยะเวลา 16 - 20 ปี นับตั้งแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการหรือวันที่ในสัญญาภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา บริษัทย่อยและการร่วมค้าตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหาร ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขายในอัตราต่าง ๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้จากการดำเนินการโรงแรม และตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา

36.5 การค้ำประกัน

- 1) กลุ่มบริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	-	-	1,568	1,589
การร่วมค้า	6,968	6,166	3,410	3,227

กลุ่มบริษัทมีการค้ำประกันให้การร่วมค้า 1 แห่ง ซึ่งได้เบิกเงินกู้แล้วจำนวน 66 ล้านบาท ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการขอผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.6

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
การจัดทำสาธารณูปโภค	1,737	1,813
การจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้	3	3
การจ่ายเพื่อค้ำประกันนายหน้าประกันภัย	1	1
รวม	1,741	1,817

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 การร่วมค้ามีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของการร่วมค้าเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
การจัดทำสาธารณูปโภค	853	800
การจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้	7	-
รวม	860	800

36.6 คดีความและข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินและเงินมัดจำค่าทรัพย์สินจำนวน 170 ล้านบาท ภายใต้ 4 สัญญารวมมูลค่าสัญญาทั้งสิ้น 1,944 ล้านบาท ซึ่งเป็นการทำสัญญาเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท

ภายหลังการทำสัญญา ได้เกิดข้อพิพาทกับข้อขัดข้องจากคู่สัญญาของสัญญาดังกล่าวซึ่งทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขตามสัญญาได้ครบถ้วน กลุ่มบริษัทจึงได้ดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิและเรียกคืนเงินมัดจำดังกล่าว กระบวนการอยู่ระหว่างการพิจารณาตามกฎหมาย

จากการประเมินร่วมกันของฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมาย ภายใต้หลักฐานและข้อเท็จจริงที่มีอยู่ เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีสิทธิเรียกร้องที่ชัดเจนและมีความเป็นไปได้สูงในการได้รับเงินคืน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ติดตามกระบวนการอย่างใกล้ชิดและบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบคอบ

กลุ่มบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของคดีความดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และจะทบทวนการประเมินอีกครั้งหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์ในอนาคต

37. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม								
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	10	-	10	-	143	-	143
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอสเตท	-	-	299	299	-	-	319	319
เงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความ								
ต้องการของตลาด	5	-	-	5	8	-	-	8
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	100	313	413	-	96	158	254
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
หุ้นกู้	-	16,753	-	16,753	-	18,881	-	18,881

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม								
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	2	-	2	-	2	-	2
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	59	-	59	-	58	-	58
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
หุ้นกู้	-	12,950	-	12,950	-	15,112	-	15,112

38. เครื่องมือทางการเงิน

38.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ เงินกู้ยืมระยะยาว ตัวแลกเปลี่ยน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	3,199	3,860	19,573	24,051
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดลาด	766	1,718	12	115
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	3,258	3,286	322	185
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	7,223	8,864	19,907	24,351
หนี้สินทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	18,007	21,023	15,158	17,401
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดลาด	15,488	15,081	3,560	2,142
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	3,077	2,491	497	214
รวมหนี้สินทางการเงิน	36,572	38,595	19,215	19,757

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2568		2567	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+1.00	(36)	+1.00	(25)
	-1.00	36	-1.00	25

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์และเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,312	-	1,312
ตั๋วแลกเงิน	-	200	-	200
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,884	-	2,884
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	179	-	179
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	6,718	8,168	14,895
หุ้นกู้	-	7,322	10,605	17,927
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	602	-	-	602
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	190	230	677
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	602	18,805	239	38,676

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,963	-	1,963
ตั๋วแลกเงิน	-	370	-	370
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,284	-	2,284
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	4,592	9,824	14,416
หุ้นกู้	-	7,166	13,081	20,247
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	836	-	-	836
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	358	378	1,222
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	836	16,733	378	41,338

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	332	-	332
ตั๋วแลกเงิน	-	260	-	260
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	408	-	408
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,931	1,452	3,383
หุ้นกู้	-	5,485	8,390	13,875
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,995	-	-	1,995
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6	8	45
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,995	8,422	8	20,298

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	833	-	-	833
ตั๋วแลกเงิน	-	370	-	-	370
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	109	-	-	109
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	702	705	-	1,407
หุ้นกู้	-	5,599	10,605	-	16,204
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,961	-	-	-	1,961
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6	24	21	51
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,961	7,619	11,334	21	20,935

38.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตั๋วแลกเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันปรับตัวปัจจัยเสี่ยงตามความเหมาะสม
- เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- หุ้นกู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชี	16,676	18,826	12,903	15,069
มูลค่ายุติธรรม	16,753	18,881	12,950	15,112

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

38.3 การกระทบบยอครายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 แสดงได้ดังนี้

การกระทบบยอมูลค่ายุติธรรมของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์สำหรับปี 2568 และ 2567 ที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	319,424	361,895
ขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรหรือขาดทุน	(20,890)	(42,471)
ยอดคงเหลือปลายปี	298,534	319,424

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

เครื่องมือทางการเงิน	: โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
เทคนิคการวัดมูลค่า	: ประมาณการกระแสเงินสดรับในอนาคต ด้วยอัตราคิดลด
ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	: อัตราคิดลด
อัตราที่ใช้	: ร้อยละ 7.5 (2567: ร้อยละ 8.5)
ผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน	: อัตราคิดลดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ 0.5 จะทำให้มูลค่ายุติธรรมลดลง (เพิ่มขึ้น) เป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2567: 8 ล้านบาท)

39. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 21 และ 22

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหรือหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.51:1 (2567: 1.70:1) (เฉพาะบริษัทฯ: 1.18:1 2567: 1.27:1) และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.49:1 (2567: 1.62:1) (เฉพาะบริษัทฯ: 1.18:1 2567: 1.27:1)

40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวภายในวันที่ 28 พฤษภาคม 2569

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569