

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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

ก) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เรื่องรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เรื่องลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 เรื่องเงินลงทุนในการร่วมค้า และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 เรื่องการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทมีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และ โรงแรม ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของกลุ่มสัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวนเงิน 879 ล้านบาท (2566: 1,062 ล้านบาท) ซึ่งเกิดจากโครงการร่วมทุนที่เข้าทำสัญญาในระหว่างปี ทั้งนี้ในการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทได้รับสิทธิจากผู้ร่วมทุนในการเรียกเก็บค่าโอนสิทธิที่ดินไปยังบริษัทที่เป็นการร่วมค้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้จากการโอนสิทธิที่ดินสุทธิรวมเป็นจำนวนเงิน 511 ล้านบาท (2566: 628 ล้านบาท) ตามสัญญาโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับ โครงการหรือสัญญาโอนสิทธิที่ดินที่ทำกับบริษัทที่เป็นการร่วมค้า โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งเป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้ในสัญญาร่วมทุนจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการ โครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหาร โครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการและรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ทั้งนี้ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ให้บริการและบันทึกรับรู้รายได้ค่าบริการในส่วนนี้เป็นจำนวนเงิน 561 ล้านบาท (2566: 2,299 ล้านบาท) ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าบริการโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยในการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการให้กับกลุ่มบริษัทล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างการบริหารเงินลงทุนตามรูปแบบการร่วมทุนในสัญญาร่วมทุน กลุ่มบริษัทได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าบริการโครงการที่ค้างนานเป็นจำนวนเงิน 547 ล้านบาท (2566: 29 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริการโครงการที่ค้างชำระจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวนเงิน 723 ล้านบาท (2566: 2,804 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ย่อมคงต่างจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้ายังอาจมีความไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ในอนาคตและอาจจะทำให้การรับชำระคืนหนี้ดังกล่าวล่าช้ากว่ากำหนด อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

- ข) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เรื่องรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2567 บริษัทฯ ได้รับทราบ ว่า พนักงานระดับจัดการทำนหนึ่งของบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทมีพฤติกรรมไม่เหมาะสมที่อาจจะสร้างความเสียหายให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ดำเนินการสืบสวนพนักงานดังกล่าวและทำการตรวจสอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท โดยไม่พบว่ามีความเสียหายที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หากแต่พบข้อบกพร่องบางประการในระบบการควบคุมภายในซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีเหล่านี้แต่อย่างใด

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/หรือหนังสือยืนยันจากราชการสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะ การกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



เดมพงษ์ โอปนพันธุ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	1,440,823,775	1,493,308,732	117,268,789
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	3,057,219,327	5,186,193,369	180,512,002
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	885,739,459	1,350,924,031	997,948,731
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	35,377,762,648	35,896,249,092	32,300,838
เงินมัดจำค่าที่ดิน		838,611,236	874,788,304	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง		450,214,043	1,127,420,449	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	151,034,762	581,103,743	2,051,900
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	679,330,343	641,247,908	10,775,556
		42,880,735,593	47,151,235,628	1,340,857,816
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	15	142,410,735	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		43,023,146,328	47,151,235,628	1,340,857,816
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน				
และข้อจำกัดในการเบิกใช้	12	297,232,795	464,673,345	-
ลูกหนี้อื่น - ไม่หมุนเวียน	8	206,879,646	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,825,296,203	212,598,328	23,043,284,221
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	319,723,877	455,919,163	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	9,772,717,421
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	10,534,532,059	9,130,038,841	848,519,970
เงินลงทุนในบริษัทร่วม		38,526,541	33,242,058	-
ที่ดินรอการพัฒนา		20,168,539	20,168,539	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	186,054,765	328,376,092	28,841,597
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	3,748,697,446	4,417,476,378	19,039,254
เงินมัดจำค่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าอื่นระยะยาว		192,072,530	104,981,348	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้างไม่หมุนเวียน		662,347,368	170,867,375	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	23	853,919,434	1,364,121,549	42,113,812
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	158,809,684	170,225,959	12,459,663
ค่าความนิยม	17	385,489,053	190,416,224	-
ต้นทุนการซื้อและรวมธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	32	-	224,354,965	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	1,141,255,675	673,839,856	16,892,466
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		215,332,972	117,898,811	3,406,840
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		21,786,338,587	18,079,198,831	33,787,275,244
รวมสินทรัพย์		64,809,484,915	65,230,434,459	35,128,133,060

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



นายปิณฑน์ ไตรนุรักษ์

นางสาวจารุณี ภูณาสิต

บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	18	1,920,644,673	1,557,991,481	806,420,000	300,000,000
ตั๋วแลกเงิน	19	366,567,092	2,262,793,544	366,567,092	1,668,681,682
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	2,491,219,489	3,675,894,462	213,662,344	169,551,904
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	4,000,681,164	4,887,225,067	645,017,850	291,642,070
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	6,309,808,757	5,050,546,785	4,939,223,306	4,547,610,330
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	769,857,016	496,017,613	1,958,230,024	891,736,170
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	23	320,475,808	362,133,375	4,674,423	5,097,174
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,905,249,705	1,360,788,109	3,189,034	1,224,121
รายได้รับล่วงหน้า	6	132,578,678	149,932,838	93,210	71,378
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		365,179,767	770,605,790	376,387	8,911,353
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสีย					
ของเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	234,715,075	1,005,204,149	-	-
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		182,291,804	289,717,595	2,489,043	2,990,997
ส่วนของประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	47,820,291	98,383,958	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		301,743,242	359,026,086	10,090,293	18,602,538
รวมหนี้สินหมุนเวียน		20,348,832,561	22,326,260,852	8,950,033,006	7,906,119,717
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	9,160,058,659	7,907,117,363	690,500,543	607,160,579
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	12,464,093,220	11,995,460,113	10,093,287,911	9,551,729,420
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		86,298,030	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	23	705,835,100	1,122,090,880	38,533,474	43,207,897
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		65,555,350	76,959,551	6,679,466	8,117,732
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	449,605,372	470,947,814	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	180,009,339	162,129,904	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		66,784,910	71,602,797	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		23,178,239,980	21,806,308,422	10,829,001,394	10,210,215,628
รวมหนี้สิน		43,527,072,541	44,132,569,274	19,779,034,400	18,116,335,345

 **ORIGIN PROPERTY**
PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์


นางสาวจรรณี ภูณาสีทธิ

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
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
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)	-	-
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	79,833,764	79,833,764	79,833,764	79,833,764
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	2,414,962,378	2,414,962,378	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	24 154,577,622	154,577,622	154,577,622	154,577,622
ยังไม่ได้จัดสรร	13,145,922,426	12,865,252,848	11,537,167,373	10,696,074,245
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	(38,075,286)	(38,223,426)	-	-
ส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทฯ	19,331,830,405	19,051,012,687	15,349,098,660	14,508,005,532
ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,950,581,969	2,046,852,498	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	21,282,412,374	21,097,865,185	15,349,098,660	14,508,005,532
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	64,809,484,915	65,230,434,459	35,128,133,060	32,624,340,877

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	25	6,836,102,752	8,840,414,732	102,789,739	45,816,586
รายได้จากการให้บริการ	6, 25	1,624,841,191	1,302,900,431	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่า		528,509,292	468,201,512	-	-
รายได้ค่าบริการ โครงการ	6, 25	1,654,598,827	3,254,229,017	27,468,318	42,065,696
รายได้เงินปันผล	6, 13, 14	-	-	1,527,114,264	1,588,751,646
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.2, 30	878,668,512	1,061,533,641	326,616	-
รายได้ดอกเบี้ย	6	183,975,100	89,659,890	1,179,746,197	961,309,030
รายได้อื่น		278,601,525	139,890,211	74,425,379	22,717,699
รวมรายได้		11,985,297,199	15,156,829,434	2,911,870,513	2,660,660,657
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		4,855,565,142	6,211,580,848	82,686,840	52,675,879
ต้นทุนการให้บริการ		1,248,991,076	882,324,799	-	-
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนค่าเช่า		514,177,611	357,884,281	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		1,522,817,760	2,230,033,724	31,840,641	59,539,943
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,136,564,891	1,019,354,187	164,194,848	178,629,003
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6, 8	626,469,330	58,241,810	12,961,701	4,768,658
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (โอนกลับ)	13	-	-	37,200,000	(10,000,000)
รวมค่าใช้จ่าย		9,904,585,810	10,759,419,649	328,884,030	285,613,483
กำไรจากการดำเนินงาน		2,080,711,389	4,397,409,785	2,582,986,483	2,375,047,174
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	14	181,031,865	30,189,775	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	26	(677,237,521)	(459,627,368)	(928,653,790)	(696,538,625)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,584,505,733	3,967,972,192	1,654,332,693	1,678,508,549
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(341,376,570)	(808,027,243)	(27,573,468)	(18,426,432)
กำไรสำหรับปี		1,243,129,163	3,159,944,949	1,626,759,225	1,660,082,117

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:

รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- สุทธิจากภาษีเงินได้

ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

	18,489,400	(8,574,549)	2,106,030	(2,342,328)
	148,140	(380,875)	-	-
	18,637,540	(8,955,424)	2,106,030	(2,342,328)
	1,261,766,703	3,150,989,525	1,628,865,255	1,657,739,789

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,051,790,212	2,718,233,321	1,626,759,225	1,660,082,117
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	191,338,951	441,711,628		
	<u>1,243,129,163</u>	<u>3,159,944,949</u>		
การแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,068,589,845	2,710,301,978	1,628,865,255	1,657,739,789
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	193,176,858	440,687,547		
	<u>1,261,766,703</u>	<u>3,150,989,525</u>		
กำไรต่อหุ้น	29			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.4286</u>	<u>1.1076</u>	<u>0.6629</u>	<u>0.6764</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม																						
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ																						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นเริ่มสิทธิ ของบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุนจาก การขายต่อได้ ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น												
					จากการเปลี่ยนแปลง	จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม	กำไรขาดทุน			ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ											
								ส่วนได้เสีย	ส่วนต่ำกว่าทุน			ส่วนแบ่งกำไร	จากผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม									
														ในบริษัทย่อย	ส่วนค่าตอบแทน จากการรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ						
																	- สำหรับส่วนเกินทุน	จากทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จากผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม			
																				ยังไม่ได้จัดสรร	จากการรวมค่า	จากผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,227,061,227	2,350,458,674	(2,910,400)	79,833,764	2,414,962,378	154,577,622	11,946,036,604	105,390	(37,947,941)	18,132,177,318												
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	2,718,233,321	-	-	2,718,233,321												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	(7,550,468)	(380,875)	(1,024,081)	(8,955,424)												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	2,710,682,853	(380,875)	-	2,710,301,978												
รายการเกี่ยวกับในสำนักแสดงสิทธิของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
เรียกชำระและเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากผู้มีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ที่ไม่ได้ดำเนินการควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,227,061,227	2,350,458,674	(2,910,400)	79,833,764	2,414,962,378	154,577,622	12,865,252,848	(275,485)	(37,947,941)	19,051,012,687												
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,227,061,227	2,350,458,674	(2,910,400)	79,833,764	2,414,962,378	154,577,622	12,865,252,848	(275,485)	(37,947,941)	19,051,012,687												
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	1,051,790,212	-	-	1,051,790,212												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	16,651,493	148,140	1,837,907	16,799,633												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	1,068,441,705	148,140	-	1,068,589,845												
รายการเกี่ยวกับในสำนักแสดงสิทธิของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
เรียกชำระและเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,227,061,227	2,350,458,674	(2,910,400)	79,833,764	2,414,962,378	154,577,622	13,145,922,426	(127,345)	(37,947,941)	19,331,830,405												

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๘

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ							(หน่วย: บาท)
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองส่วนทุนจาก		กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	10,829,801,065		14,641,732,352
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,660,082,117		1,660,082,117
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(2,342,328)		(2,342,328)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,657,739,789		1,657,739,789
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(1,791,466,609)		(1,791,466,609)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,227,061,227	2,350,458,674	79,833,764	154,577,622	10,696,074,245		14,508,005,532
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



นายพิชญ์ ไตรนุกษ์



นางสาวจรรณี กุณสิทธิ์

๘

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,584,505,733	3,967,972,192	1,654,332,693	1,678,508,549
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	658,505,461	520,890,776	21,122,653	21,950,858
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	626,469,330	58,241,810	12,961,701	4,768,658
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (โอนกลับ)	-	-	37,200,000	(10,000,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(878,668,542)	(1,061,533,364)	(326,616)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,645,970)	-	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	(7,373,347)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	700,000	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	36,341,183	7,236,732	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18,720	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	34,666,468	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	32,479,431	(6,824,558)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	39,502,945	88,592,714	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	6,498,877	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18,454,879	8,888,776	1,194,271	586,365
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	1,080,629	3,279,904	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(181,031,865)	(30,189,775)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(17,263,759)	-	(26,407,946)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	42,119,351	(21,137,755)	(37,603)	(1,041,452)
รายได้เงินปันผล	-	-	(1,527,114,264)	(1,588,751,646)
รายได้ดอกเบี้ย	(183,975,100)	(89,659,890)	(1,179,746,197)	(961,309,030)
ต้นทุนทางการเงิน	677,237,521	459,627,368	928,653,790	696,538,625
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	2,495,995,292	3,898,011,583	(78,167,518)	(158,749,073)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,313,573,779	(1,714,403,589)	(45,196,305)	(375,360,982)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(787,011,136)	(9,193,007,718)	79,987,080	27,726,223
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(229,463,066)	(283,308,399)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	163,895,258	(250,321,768)	-	694,656
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(73,922,245)	(134,502,806)	13,906,538	1,361,305
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและซื้อจำกัดในการเบิกใช้	167,440,550	(74,547,236)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(107,117,041)	(155,675,328)	1,196,958	(1,332,929)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,180,265,556	1,956,929,550	40,841,730	(37,151,978)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,629,502,279	855,611,761	1,964,913	(67,638)
รายได้รับล่วงหน้า	(17,354,160)	93,422,790	21,832	(281,201)
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(107,425,791)	141,416,382	(501,954)	1,544,902
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิ	(32,684,232)	260,513,862	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,655,018	59,823,585	(8,717,048)	(1,521,230)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,817,887)	16,531,052	-	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	5,601,532,174	(4,523,506,279)	5,336,226	(543,137,945)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(6,747,330)	(2,443,811)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(1,716,703,721)	(1,318,045,748)	(846,962,168)	(626,382,493)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,237,303,206)	(1,196,259,791)	(43,368,654)	(7,958,073)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,640,777,917	(7,040,255,629)	(884,994,596)	(1,177,478,511)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับ	936,108,060	274,410,146	2,205,114,184	2,855,341,216
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,120,881,245)	390,446,557	(282,636,792)	(3,635,965,723)
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	(439,960,071)	(905,703,075)	(199,960,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	981,368,746	139,075	325,504,670	139,075
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	(2,030,499,980)	(76,645,492)
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	217,314,967	407,823,210	5,326,586	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(35,339,514)	(207,689,319)	(1,654,990)	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจ	(71,366,669)	(795,684,590)	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	(4,097,737,620)	(2,302,396,504)	(297,525,000)	(197,875,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,855,750	-	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนของการร่วมค้า	489,921,790	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(39,214,942)	(73,045,001)	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(190,134,202)	(1,732,674,128)	(625,224)	(8,322,378)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(10,027,707)	(14,594,849)	-	(4,524,613)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	526,233	21,645,966	526,233	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	62,920,211	154,648,467	290,896	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	695,500	695,500
ดอกเบี้ยรับ	76,199,327	64,641,893	475,701,104	647,978,996
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,236,446,886)	(4,718,032,152)	200,257,187	(419,178,419)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	750,487,791	783,023,481	506,420,000	-
ตัวเลขเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,915,000,000)	785,000,000	(1,315,000,000)	185,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	273,839,403	350,788,930	1,046,218,082	(215,195,775)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,793,998,456	9,211,631,435	1,902,317,217	929,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,587,763,030)	(2,511,177,518)	(1,462,415,313)	(38,114,126)
เงินสรับจากการออกหุ้นกู้	6,782,300,000	7,487,000,000	5,483,100,000	6,023,500,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(5,063,200,000)	(3,695,400,000)	(4,558,100,000)	(3,695,400,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(50,255,303)	(56,809,300)	(38,186,473)	(42,414,340)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	86,298,030	-	-	-
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(467,942,126)	(290,112,311)	(6,982,318)	(4,015,261)
เงินสรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นและออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	844,910	37,546,469	-	-
เงินสจ่ายซื้อหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(448,880)	-	-
เงินสรับค่าหุ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทย่อย	-	2,317,560	-	-
จ่ายเงินปันผล	(787,772,128)	(1,791,466,609)	(787,772,128)	(1,791,466,609)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(272,651,991)	(243,094,807)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	543,184,012	10,068,798,450	769,599,067	1,350,893,889
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(52,484,957)	(1,689,489,331)	84,861,658	(245,763,041)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,493,308,732	3,182,798,063	32,407,131	278,170,172
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,440,823,775	1,493,308,732	117,268,789	32,407,131

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด:

เงินลงทุนในบริษัทย่อยเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(87,921,500)	(184,429,510)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	8,000,000	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็น				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	391,688,514	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุน				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	18,259,151	-	-	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,385,065	-	-	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,597,785	92,194,065	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	39,940,532	735,000	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	142,410,735	-	-	-
เจ้าหน้าที่อื่นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	106,545	969,716	-	-
เจ้าหน้าที่อื่นจากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	14,093,157	22,863,767	-	-
ลูกหนี้อื่นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	695,500
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิการให้	114,625,038	1,114,922,543	-	50,272,831
ลูกหนี้เงินปันผล	-	-	-	677,999,920
ลูกหนี้ค่าหุ้น	537,862,692	580,339,202	-	-
ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายคิดลด	38,236,472	127,494,843	-	-

ORIGIN PROPERTY
PUBLIC COMPANY LIMITED

นายปิณฑิพย์ ไตรนุรักษ์

นางสาวจรรณี คุณาธิษฐ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท อริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ "บริษัท วัน อริจิ้น จำกัด (มหาชน)")	100	100
บริษัท อริจิ้น เวอร์ติคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด")	100	100
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	70	70
บริษัท พาร์ค ลักซวรี จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น แคปปิตอล คอลลาจ 107 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น รมคำแหง จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เนชั่นเวย์ จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น ไนท์บริดจ์ เทพารักษ์ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	75	75
Origin Global (Hong Kong) Limited (จัดตั้งขึ้นในฮ่องกง)	100	100
บริษัท วัน แสมปตัน ดีลักซ์ โอเชียน ศรีราชา จำกัด	100	100*
ส่วนงานอื่น		
บริษัท ออร์จิน แกรนด์ จำกัด	100	100
บริษัท พรอมมินนท์ แคปปิตอล จำกัด	100	100
บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมินนท์ จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน เฮลท์แคร์ จำกัด	97	96
บริษัท ออร์จิน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน มิวสิก จำกัด	100	100
บริษัท ออร์จิน บีโอเอท จำกัด	70	70
บริษัท ออร์จิน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท วี โฮม จำกัด	100	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออร์จิน โฮเทล จำกัด (มหาชน)</u>		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน ดิสทริคท์ 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 อมตะนคร 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 เชียงใหม่ นิมมาน จำกัด	-	100
บริษัท วัน ออร์จิน พัทยา สุขุมวิท จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน แจ้งวัฒนะ จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน บางนา โฮเทล จำกัด	100	100
บริษัท วัน ออร์จิน วิจิตร 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	-

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
ส่วนงานอื่น		
บริษัท อริจิ้น ฟู้ด จำกัด	100	100
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท อริจิ้น เพลย์ พลัส เอ็น ไนน์ทีน สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เพลส สมุทรปราการ จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ อี22 สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ ศรีราชา สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เพลส ลาชาล จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิ้น รามคำแหง 142 สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิ้น เพชรเกษม บางแค จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เพลส รามคำแหง 153 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	-	100
บริษัท อริจิ้น สุวินทวงศ์ จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น เศรษฐบุตร สเตชั่น จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิ้น บางนาบางพลี จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น แจ้งวัฒนะ จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น รามอินทรา 87 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น บางหว้า จำกัด	-	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 4 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 5 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 6 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 7 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 8 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 9 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิ้น บางบำหรุ สเตชั่น จำกัด	100	-
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน แฮมปตัน ไนท์บริดจ์ สมุทรปราการ ซิตี้ จำกัด	100	100

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
<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 แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	-	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	100	100
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	100	100
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด</u>		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด	100	100
บริษัท พาร์ค ออริจิน ที2 จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน แคปปิตอล พระราม 9 จำกัด	100	100
บริษัท ไนท์บริดจ์ สุขุมวิท ปุณณวิถี จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน สเตียร์ จำกัด	100	100
บริษัท โซ ออริจิน สุขุมวิท จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน ไพร์ม 2 จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน รัชโยธิน จำกัด	100	100
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 2 จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน คอนโด บางเทา 1 จำกัด	100	100*
บริษัท ออริจิน คอนโด บางเทา 2 จำกัด	100	100*
บริษัท ออริจิน กะตะ ภูเก็ต จำกัด	100	100*
บริษัท ออริจิน เชียงทะเล ภูเก็ต จำกัด	100	100*
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 3 จำกัด	100	-

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน แสมปตัน เน็กซ์ พู เอ็มโพเรียม จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน พญาไท จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน ทองหล่อ จำกัด	100	100*
ส่วนงานอื่น		
บริษัท อริ ซอเต้ จำกัด	100	100
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อริจิน เนชั่นเวย์ด จำกัด		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท อริจิน ละโว้เจ็ทรา จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิน แคมป์ส ขอนแก่น โนนม่วง จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 1 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 2 จำกัด	-	100
บริษัท อริจิน คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 3 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน เฟลส ขอนแก่น จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน พัทยา สุขุมวิท 1 จำกัด	-	100
บริษัท อริจิน พัทยา สุขุมวิท 2 จำกัด	-	100
บริษัท อริจิน พัทยา สุขุมวิท 3 จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิน ศรีราชา 1 จำกัด	100	100
บริษัท ดี อริจิน ศรีราชา 2 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน อีอีซี เอสพีวี 6 จำกัด	100	100
บริษัท อริจิน เนชั่นเวย์ด เอสพีวี 1 จำกัด	100	100
บริษัท วัน อริจิน หัวหิน จำกัด	100	100*
ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท วัน แสมปตัน ระยอง จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน ศรีราชา จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน บริกซ์ตัน ระยอง จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน บริกซ์ตัน เกษตรศรีราชา จำกัด	100	100*
บริษัท วัน แสมปตัน บริกซ์ตัน บางแสน จำกัด	100	100*

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง/อ้อม	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)</u>		
<u>ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท แพสชั่น เรยลเตอร์ จำกัด	100	100
บริษัท อุโน เซอร์วิส จำกัด	100	100
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด	100	100
บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท พรีเมอ แมเนจเม้นท์ จำกัด")	100	100
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100	100
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท แซมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100
บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด	70	70
บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	100	100*
บริษัท พรีเมอ อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด	100	100*
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยอื่น ๆ</u>		
<u>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ออริจิน เกสตร โซไซตี้ จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน ไพรม์ จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน สาทร จำกัด	100	100
<u>ธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดิจิตอล บัตเลอร์ จำกัด	57	57
บริษัท อุโน ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ แอนด์ คลีนนิ่ง จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท รักษาความปลอดภัย วีซีเคียวริตี้ การ์ด จำกัด")	100	100
บริษัท โปรเจกต์เอเชีย จำกัด	100	100
บริษัท แพสชั่น แอสเสท 360 จำกัด	60	60
บริษัท วายด์ เพอร์นิเจอร์ จำกัด	60	60
บริษัท โนเมดิก บัตเลอร์ จำกัด	55	-
<u>ส่วนงานอื่น</u>		
บริษัท วี คอนสตรัคชั่น แอนด์ ซัพพลาย จำกัด	100	100
บริษัท ออริจิน ซีวา เฮลท์แคร์ จำกัด	90	90
บริษัท แฮร์ริสตัน จำกัด	60	60
บริษัท เจตนัจฉณ์ ออริจิน เซ็นเตอร์ จำกัด	-	60
บริษัท พร็อพทูนอร์โรว์ จำกัด	35	35

* บริษัทย่อยดังกล่าวถูกปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัท ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2567 อย่างไรก็ดีตามการเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบในงบการเงินรวม

- ข) กลุ่มบริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับ หรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการ กิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กลุ่มบริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัท มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้ แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- ช) ในระหว่างปี 2567 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ดังนี้

- บริษัทฯจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 1 แห่ง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.5
- บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 1 แห่งเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
- บริษัท แพสชั่น เรียดเตอร์ จำกัด จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 1 แห่ง เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของการร่วมค้า 2 แห่งจากผู้ร่วมค้าทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าว เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 และ 31 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าและบริษัทร่วม

กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยร้อยละ 34 - 50 ให้แก่บุคคลภายนอก และรับรู้ กำไรจากการจำหน่าย เงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเงินรวม 878.66 ล้านบาทในงบการเงินรวม (หมายเหตุ ประกอบงบการเงินข้อ 30) ดังนี้

- บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่งและรับรู้กำไรจากการ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 49.40 ล้านบาทในงบการเงินรวม

- บริษัท ออริจิ้น เวสต์เคเบิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำกัด จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่งและรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 140.57 ล้านบาทในงบการเงินรวม
- บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) จำกัด จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 7 แห่งและรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 367.98 ล้านบาทในงบการเงินรวม
- บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ จำกัด จำกัด จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 3 แห่งและรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 320.57 ล้านบาทในงบการเงินรวม
- บริษัท ออริจิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด จำกัด จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่งและรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 0.14 ล้านบาทในงบการเงินรวม

การจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทร่วม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้จากการให้บริการที่ปรึกษาโครงการและสำรวจตลาดรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งความสำเร็จของงานคำนวณตามวิธีที่ระบุไว้ในสัญญาบริหารงานก่อสร้าง

รายได้จากการให้บริการบริหารงานขายและการตลาดรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้ค่าบริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาตามขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้า เมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

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

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็น ค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ค่อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการ ได้มาซึ่ง สัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการ ได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

4.5 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จะจำหน่ายเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชี ที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตาม บัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ทั้งนี้ ต้นทุนในการขาย หมายถึง ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย โดยไม่รวมถึงต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายก็ต่อเมื่อการขายต้องมีความเป็นไปได้ ก่อนข้างแน่ในระดับสูงมากและสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายอยู่ในสภาพพร้อมขายในทันทีในสภาพปัจจุบัน การ ดำเนินการเพื่อให้การขายเสร็จสมบูรณ์ควรบ่งบอกได้ว่าไม่จะเป็นไปได้อีกที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการขาย อย่างมีนัยสำคัญหรือจะมีการยกเลิกการขายนั้น ผู้บริหารต้องผูกพันกับแผนการขายสินทรัพย์และเป็นการ ขายที่คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทไม่บันทึกค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อสินทรัพย์นั้นได้จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

รายการสินทรัพย์ที่ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายได้แสดงแยกต่างหากเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ในงบฐานะการเงิน

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทอาคารให้เช่าและห้องชุดให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุน ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่มีต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า และจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

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

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนของกลุ่มบริษัท คือ เครื่องหมายการค้าที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทไม่มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด กลุ่มบริษัทจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

4.11 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการค้ำยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการค้ำยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการค้ำยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการค้ำยค่าสะสม (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

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

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.14 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตบัญญัติ

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัตบัญญัติ และทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตบัญญัติได้แสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบฐานะการเงิน

4.15 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนเป็นรายปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อการระงับผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดคงค้างเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อการค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินภายใต้สัญญาค้ำประกันทางการเงินเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งเท่ากับค่าธรรมเนียมการค้ำประกันที่ได้รับ หลังจากนั้น ประมาณการหนี้สินภายใต้สัญญาค้ำประกันทางการเงินแต่ละสัญญาจะแสดงด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่าที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการค้ำประกันที่ได้รับด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการค้ำประกัน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การด้อยค่าของสัญญาค้ำประกันทางการเงิน

บริษัทประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสัญญาค้ำประกันทางการเงินจากมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ถือสัญญาค้ำประกันทางการเงินหากเกิดการผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนค่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสัญญาค้ำประกันทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีประมาณการหนี้สิน

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบางบริษัทที่กลุ่มบริษัทถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทดังกล่าว เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 35 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยๆ เท่านั้น ดังนั้น บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงินที่ไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ โครงการ - รับรู้เป็นรายเดือน	-	-	-	6	ราคาตามสัญญารายการโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจาก มูลค่าโครงการ
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	-	-	27	35	ร้อยละ 7 ของราคาบวกจากต้นทุน
รายได้เงินปันผล	-	-	1,471	1,586	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	1,169	947	ร้อยละ 5.0 - 5.2 ต่อปี (2566: ร้อยละ 4.3 - 5.0 ต่อปี)
รายได้ค่าเช่า	-	-	5	5	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการงานขายและการตลาด	-	-	6	2	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	16	35	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	62	32	ร้อยละ 5.2 ต่อปี (2566: ร้อยละ 1.0 - 5.2 ต่อปี)

	(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการ โครงการ - รับรู้ ณ วันทำสัญญา	561	2,299	-	-	ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจาก มูลค่าโครงการ
รายได้ค่าบริการ โครงการ - รับรู้เป็นรายเดือน	1,093	955	-	1	ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจาก มูลค่าโครงการ
รายได้เงินปันผล	936*	274*	56	3	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	153	67	9	12	ร้อยละ 4.50 - 6.60 ต่อปี (2566: ร้อยละ 4.50 - 6.50 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	818	589	35	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่า	21	13	2	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินรับล่วงหน้าค่าชดเชยผลขาดทุน จากการการันตีผลตอบแทน	76	114	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าชดเชยค่างานก่อสร้าง	72	-	-	-	ตามที่เรียกเก็บ
ค่าบริการจ่าย	95	13	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	37	34	7	9	ร้อยละ 6.2 ต่อปี
ค่าเช่าจ่าย	13	4	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากการขายห้องชุด	8	-	-	-	ราคาตลาด

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	141,773	384,990
บริษัทย่อย - ลูกหนี้เงินปันผล	-	-	-	678,000
การร่วมค้า	3,004,595	4,075,722	38,539	24,903
รวม	3,004,595	4,075,722	180,312	1,087,893
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(571,063)	(39,699)	(758)	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	2,433,532	4,036,023	179,554	1,087,893

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)				
บริษัทย่อย	-	-	81,025	51,842
การร่วมค้า	252,443	224,459	1,643	921
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	252,443	224,459	82,668	52,763
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ผู้ถือหุ้นและกรรมการของกลุ่มบริษัท	18,308	-	1,690	-
รวมเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	18,308	-	1,690	-
รายได้รับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	93	-
การร่วมค้า	132,579	95,440	-	-
รวมรายได้รับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	132,579	95,440	93	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
การร่วมค้า	30,000	30,000	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,858	1,831	550	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	9,559	31,416	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,417	63,247	550	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อผู้กู้มีกระแสเงินสดเพียงพอ กลุ่มบริษัท จัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวบางส่วนตามจำนวนที่กลุ่มบริษัท ไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า ประกอบกับ เงื่อนไขบางประการในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
การร่วมค้า	1,563,522	3,537,491	(1,389,977)	3,711,036
หัก: จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว	(212,598)			(2,825,296)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,350,924			885,740

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ			สำรองผลขาดทุน	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ด้านเครดิตที่คาดว่าจะ	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	ระหว่างปี	ระหว่างปี	จะเกิดขึ้น	31 ธันวาคม 2567
บริษัทย่อย	22,588,274	7,140,644	(5,677,685)	(10,000)	24,041,233
การร่วมค้า	212,598	-	(212,598)	-	-
รวม	22,800,872	7,140,644	(5,890,283)	(10,000)	24,041,233
หัก: จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืม					
ระยะยาว	(22,666,994)				(23,043,284)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	133,878				997,949

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	10,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	10,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
กรรมการของบริษัทย่อย	2,906	-	-	2,906
การร่วมค้า	493,112	426,900	(153,061)	766,951
รวม	496,018	426,900	(153,061)	769,857

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
บริษัทย่อย	818,625	550,619	(7,455)	1,361,789
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	460,631	(226,863)	233,768
การร่วมค้า	73,111	374,000	(84,438)	362,673
รวม	891,736	1,385,250	(318,756)	1,958,230

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	79,723	95,541	30,922	40,874
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,619	2,852	622	878
รวม	81,342	98,393	31,544	41,752

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.5

ผลการตรวจสอบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของพนักงาน

จากการที่บริษัทฯ ได้รับทราบ ว่า พนักงานระดับจัดการท่านหนึ่งของบริษัทอยู่ในกลุ่มบริษัทที่มีพฤติกรรมไม่เหมาะสมที่อาจจะสร้างความเสียหายให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ดำเนินการสืบสวนพนักงานดังกล่าวและทำการตรวจสอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท โดยไม่พบว่ามี ความเสียหายที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ จากการตรวจสอบดังกล่าวพบข้อบกพร่องบางประการในระบบการควบคุมภายในซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	2,115	7,487	45	148
เงินฝากธนาคาร	1,438,709	1,485,822	117,224	32,259
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,440,824	1,493,309	117,269	32,407

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.75 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 - 0.60 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2567	2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		64,075	54,017
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน		63,713	51,209
3 - 6 เดือน		2,563	30,603
6 - 12 เดือน		9,625	531
มากกว่า 12 เดือน		3,313	-
รวม		143,289	136,360
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(1,068)	(1,068)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ		142,221	135,292
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		68,593	20,222
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน		63,779	90,646
3 - 6 เดือน		34,698	49,898
6 - 12 เดือน		23,614	43,134
มากกว่า 12 เดือน		66,980	33,255
รวม		257,664	237,155
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(55,788)	(11,418)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ		201,876	225,737
ลูกหนี้การบริหาร โครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		91,273	199,801
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน		154,855	386,023
3 - 6 เดือน		91,234	602,984
6 - 12 เดือน		182,194	1,362,146
มากกว่า 12 เดือน		750,568	282,149
รวม		1,270,124	2,833,103
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(547,335)	(29,320)
รวมลูกหนี้การบริหาร โครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ		722,789	2,803,783

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	290,408	355,788	42,057	3,246
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	257,141	296,697	8,791	42,481
3 - 6 เดือน	317,597	187,646	7,187	2,391
6 - 12 เดือน	193,589	13,572	15,138	3,439
มากกว่า 12 เดือน	274,096	40,148	9,324	12,329
รวม	1,332,831	893,851	82,497	63,886
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(22,660)	(9,311)	(758)	-
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	1,310,171	884,540	81,739	63,886
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	21,540	103,028	62	16
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,973	35,435	150	121
3 - 6 เดือน	529	7,950	85	142
6 - 12 เดือน	19,310	54,372	401	5,357
มากกว่า 12 เดือน	74,775	117,963	6,973	1,627
รวม	127,127	318,748	7,671	7,263
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(57,953)	(5,945)	(6,973)	(4,769)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	69,174	312,803	698	2,494
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน	527,863	580,339	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(16,615)	(17,888)	-	-
รวมลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน, สุทธิ	511,248	562,451	-	-
ลูกหนี้เงินปันผล	-	-	-	678,000
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	112,639	22,867	62,341	335,795
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,869	5,741	-	-
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	87,985	8,266	35,474	615
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,205	7,187	260	40
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,727	181,275	-	8,127
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	28,221	30,548	-	-
เงินทดรองจ่าย	974	5,703	-	-
รวม	306,620	261,587	98,075	1,022,577
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3,264,099	5,186,193	180,512	1,090,427

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หมุนเวียน	3,057,219	5,186,193	180,512	1,090,427
ไม่หมุนเวียน	206,880	-	-	-
รวม	3,264,099	5,186,193	180,512	1,090,427

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 180 วัน (2566: 10 วัน ถึง 180 วัน)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกค้าและการค้าและลูกหนี้อื่นมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	74,950	16,708	4,769	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	626,469	58,242	2,962	4,769
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	701,419	74,950	7,731	4,769

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกค้าและการค้าและลูกหนี้อื่นในปี 2567 มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจำนวนหนึ่งที่ค้างชำระเป็นเวลานานเนื่องจากการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	26,912,913	26,938,673	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,464,850	8,957,576	32,301	112,288
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	35,377,763	35,896,249	32,301	112,288

- 9.1 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันและการออกตั๋วอาวัลสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	31,808	29,873	-	-

- 9.2 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,098	864	-	-
อัตรากำหนดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.00 - 10.27	3.40 - 7.93	-	-

10. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>				
บัตรเงินฝาก	-	300,000	-	-
รวมตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	-	300,000	-	-
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน</u>				
<u>กำไรหรือขาดทุน</u>				
กองทุนเปิดตราสารหนี้	142,973	101,151	2,052	101,151
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	170,000	-	-
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	319,424	361,895	-	-
กองทุนปิด Whale ground	-	93,724	-	-
ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด	8,062	9,953	-	-
ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	300	300	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	470,759	737,023	2,052	101,151
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	470,759	1,037,023	2,052	101,151
หมุนเวียน	151,035	581,104	2,052	101,151
ไม่หมุนเวียน	319,724	455,919	-	-
รวม	470,759	1,037,023	2,052	101,151

ในระหว่างปี 2566 บริษัท รีเทล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันได้ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์” ต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการจากบริษัท รีเทล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท รีเทล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด) ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์, พาร์ค ออริจิน พญาไท และ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีการรับประกันรายรับสุทธิจากบริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด (บริษัทย่อย)

กลุ่มบริษัทได้ลงทุนใน “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์” ดังกล่าวเป็นจำนวน 1.95 ล้านโทเคน ราคา 182 บาทต่อโทเคน รวมเป็นจำนวนเงิน 355 ล้านบาท ภายหลังการระดมทุน บริษัท รีเทล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ได้ซื้อห้องชุดโครงการดังกล่าวจากกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 2,266 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนในโทเคนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิไว้ในงบฐานะการเงินรวม

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้าคงเหลือ	55,840	12,575	-	-
เงินมัดจำฝ่ายโครงการ	32,022	44,832	-	1,665
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	311,910	242,373	8,280	10,128
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	151,678	143,218	-	-
ภาษีซื้อรอขอลด	56,969	132,795	5	424
อื่น ๆ	70,911	65,455	2,491	2,690
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	679,330	641,248	10,776	14,907

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	143,218	119,488	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	44,088	30,944	5,070	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	17,137	5,419	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(52,765)	(12,633)	(5,070)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	151,678	143,218	-	-

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงินคงเหลือส่วนใหญ่เป็นเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 295 ล้านบาท โดยเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร (2566: 464 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.40 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 - 0.60 ต่อปี)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1,000,000	100	100	3,012,367	1,012,367
บริษัท พรีเมียร์ วิลโลว์ จำกัด (มหาชน)	160,000	160,000	75	75	125,704	125,704
บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	500,000	500,000	100	100	508,669	508,669
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	426,403	426,403	70	70	304,833	304,833
บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด	377,040	377,040	100	100	377,040	377,040
	200,000 *	200,000 *	-	-	237,200	237,200
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	1,000,000	1,000,000	100	100	4,007,528	4,007,528
บริษัท ออริจิ้น แคปิตอล 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 พรอมมิเนนท์ แคปิตอล จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมิเนนท์ จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000
บริษัท ออริจิ้น เซลท์แคร์ จำกัด	231,320	157,308	97	96	176,191	151,691
บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง จำกัด	262,000	262,000	100	100	303,035	303,035

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					ราคาหุ้น	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ออริจิ้น เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	6,000	6,000	100	100	6,000	6,000
บริษัท พรีเม อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด	-	5,000	-	100	-	5,000
บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ จำกัด	250,000	250,000	100	100	295,006	295,006
บริษัท ออริจิ้น มิวสิก จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท ออริจิ้น ไนท์บริดจ์ เทพารักษ์ จำกัด	265,000	265,000	100	100	327,800	327,800
บริษัท ออริจิ้น บีอีเอ จำกัด	1,250	1,250	70	70	875	875
บริษัท ออริจิ้น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	15,000	15,000	100	100	15,000	15,000
บริษัท วี โฮม จำกัด	6,000	-	100	-	6,000	-
บริษัท วัน แซมปัดัน ดีลักซ์ โอเชียน ศรีราชา จำกัด	1,655	-	100	-	1,655	-
บริษัทย่อยของบริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)						
บริษัท แฟสชั่น เรียดเคอร์ จำกัด					1,595	1,595
บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด					1,674	1,674
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด					325	325
บริษัท อูโน เซอร์วิส จำกัด					43	43
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด					9	9
รวม					9,823,917	7,796,762
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(51,200)	(14,000)
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					9,772,717	7,782,762

* ทุนหุ้นบุริมสิทธิเรียกชำระแล้ว

13.2 รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 บริษัทฯรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

บริษัทย่อย	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	337,500	94,560
บริษัท ออริจิ้น เวอร์ดิเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	500,000	640,000
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	379,800	501,600
บริษัท ออริจิ้น แกรนด์ จำกัด	47,849	-
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	200,000	350,000
บริษัท พรีเม อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด	5,500	-
รวม	1,470,649	1,586,160

13.3 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2567	2566	2567	2566
สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	30	30	25	25
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม	1,554	1,797	365	449
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยในระหว่างปี	127	354	64	91
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในระหว่างปี	160	212	112	31

13.4 ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูล ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2567	2566	2567	2566
<u>สรุปรายการฐานะทางการเงิน</u>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,698	18,242	1,599	1,888
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,915	1,666	470	603
หนี้สินหมุนเวียน	8,405	10,175	403	613
หนี้สินไม่หมุนเวียน	4,965	4,385	113	132

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2567	2566	2567	2566
<u>สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
รายได้	3,860	5,862	1,637	1,916
กำไร	427	1,194	262	368
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	8	(3)	(4)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	435	1,191	258	368

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
	2567	2566	2567	2566
<u>สรุปรายการกระแสเงินสด</u>				
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,096	(4,380)	294	204
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,826)	(904)	242	(904)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,557	4,637	(471)	(76)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(173)	(647)	65	(776)

13.5 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

บริษัทย่อย	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท วี โฮม จำกัด	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
		รวม	1,000

การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท วัน แฮมปีตัน ดีล็กซ์ โอ เชียน ศรีราชา จำกัด	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.31 บาท	1,655
		รวม	1,655

การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท พรีเม อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด	100	บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 0.5 ล้านหุ้น ให้แก่บริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในราคา 5.3 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิตามบัญชี) บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน ดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็น จำนวน 0.3 ล้านบาท	5,000
		รวม	5,000

การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท วี โฮม จำกัด	100	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย จำนวน 2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 2.50 บาท)	5,000
บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)	100	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย จำนวน 4,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	2,000,000
บริษัท ออริจิ้น เซลท์แคร์ จำกัด	97	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 2.45 บาท จำนวน 10 ล้านหุ้น	24,500
รวม			2,029,500

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
			ตามวิธีส่วนได้เสีย			
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
<u>การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>						
บริษัท ออริจิ้น ลาดพร้าว จำกัด	51	51	234,640	262,992	235,620	235,620
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	50	50	744,877	421,871	612,900	315,375
<u>การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด	51	51	275,829	251,406	331,092	331,092
บริษัท ออริจิ้น วัน พร้อมพงษ์ จำกัด	51	51	210,730	207,121	219,300	219,300
บริษัท ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด	51	51	301,160	304,435	326,400	326,400
บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	51	51	333,479	301,773	368,220	347,820
บริษัท วัน พญาไท จำกัด	51	51	106,503	120,475	173,400	173,400
บริษัท วัน ออริจิ้น บุญญา บางนา จำกัด	50	50	63,232	67,718	69,000	69,000
บริษัท วัน สยามเป้า จำกัด	51	51	220,857	225,099	289,170	289,170
บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด	50	50	3,506	4,351	5,000	5,000

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
			ตามวิธีส่วนได้เสีย			
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท วัน ออร์จิน โฮสพิทลิตี้ จำกัด	51	51	231,003	242,144	143,310	143,310
บริษัท วัน ออร์จิน รังมิณา จำกัด	51	51	12,815	-	44,668	3,060
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	26,975	-	45,031	510
บริษัท วัน ออร์จิน เอนโก จำกัด	50	50	106,738	117,213	123,000	123,000
บริษัท วัน เอเชีย ศรีราชา จำกัด	60	60	2,017	12,321	54,570	54,570
บริษัท วัน ออร์จิน สุขุมวิท 68 จำกัด	51	51	-	-	25,500	510
บริษัท วัน ออร์จิน เขาใหญ่ ธารณะรัตน์ จำกัด	60	60	16,254	20,282	70,350	70,350
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท ออร์จิน โฮเทล พญาสุโขทัย จำกัด	50	50	13,877	454	21,988	500
(เดิมชื่อ "บริษัท วัน ออร์จิน สมุย เลว บิซ 1 จำกัด")						
บริษัท วัน ออร์จิน อ่อนนุช จำกัด	51	51	-	-	63,402	510
บริษัท วัน ออร์จิน เอสพีวี 4 จำกัด	50	50	33,338	-	52,600	500
บริษัท วัน ออร์จิน เชียงใหม่ นิมนาน จำกัด	50	-	-	-	500	-
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออร์จิน เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด						
บริษัท ออร์จิน สุขุมวิท สายลวด จำกัด	51	51	173,482	245,149	159,961	209,100
บริษัท ออร์จิน รามอินทรา จำกัด	51	51	335,324	302,579	331,500	331,500
บริษัท ออร์จิน รามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	51	110,030	204,217	104,109	204,000
บริษัท ออร์จิน บุญญา บางนา จำกัด	50	50	141,866	147,439	198,975	193,137
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ สมุทรปราการ จำกัด	51	51	118,021	105,212	186,150	158,304
บริษัท โซ ออร์จิน พหลหกสิบเก้า สเตชั่น จำกัด	51	51	195,888	118,295	198,900	174,101
บริษัท ออร์จิน เฟลย์ ศรีอุดม สเตชั่น จำกัด	51	51	303,577	198,456	372,300	372,300
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ จรัญ ราชวิถี จำกัด	51	51	174,900	134,418	397,800	348,139
บริษัท ออร์จิน เฟลย์ บางขุนนนท์ จำกัด	51	51	103,019	75,553	212,326	183,702
บริษัท ออร์จิน บางบำหรุ สเตชั่น จำกัด	-	51	-	-	-	46,155
บริษัท ออร์จิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ เพชรเกษม จำกัด	51	51	75,374	80,575	169,141	169,141
บริษัท ออร์จิน พหล 57 จำกัด	51	51	49,954	40,135	173,400	151,789
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 2 จำกัด	51	51	68,965	-	109,574	510
บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	107,515	2,672	172,965	13,775
บริษัท ออร์จิน เคาปูน จำกัด	51	51	67,344	-	244,698	510
บริษัท ออร์จิน อีอีซี เอสพีวี 5 จำกัด	51	51	32,549	-	58,997	510

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		ราคาทุน	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย					
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ออร์จีน บางหว้า จำกัด	51	-	166,895	-	277,999	-
บริษัท ออร์จีน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	51	-	-	-	104,429	-
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)						
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	51	51	135,269	132,288	127,500	127,500
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	51	51	115,274	113,168	112,200	112,200
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย อุดม ศตวรรษ จำกัด	51	51	166,535	168,367	216,750	216,750
บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	51	51	227,461	215,246	295,800	295,800
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	51	51	191,433	186,285	280,500	280,500
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	51	51	73,471	72,519	183,600	183,600
บริษัท บริหาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	51	51	3,797	9,049	72,930	72,930
บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด	51	51	45,185	48,548	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	51	51	48,696	-	82,487	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	51	51	7,658	21,200	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย รัชโยธิน จำกัด	51	51	66,379	-	101,123	510
บริษัท บริหาเนีย ซี.เอส.ไอ. แอสเสท จำกัด	51	51	54,861	-	68,177	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอเชียน เขาใหญ่ จำกัด	60	60	40,322	45,076	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	47,711	-	70,081	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด	51	51	42,037	-	67,162	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	51	51	61,543	-	110,429	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด	51	51	55	-	48,643	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	51	51	27,132	-	143,576	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	51	51	143,715	-	189,377	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	50	50	-	-	5,000	500
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	51	51	109,623	-	168,837	24,442
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	50	50	-	-	17,390	500
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	51	51	100,218	-	134,406	510
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	50	-	154,133	-	199,936	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	มูลค่าตามบัญชี					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	50	-	44,623	-	84,937	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	51	-	433	-	26,020	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	51	-	-	-	69,232	-
บริษัท บริหาเนีย ชัยพฤษณ์ - แจ้จั่นวัฒนะ จำกัด	51	-	45,182	-	189,428	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	51	-	-	-	51,861	-
บริษัท เบลดราเวีย ราชพฤษณ์ นครินทร์ จำกัด	51	-	60,643	-	131,968	-
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด						
บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที1 จำกัด	51	51	1,502,044	1,746,692	1,174,530	1,174,530
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี จำกัด	51	51	264,752	296,521	246,840	280,500
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	51	51	277,296	684,754	262,488	459,000
บริษัท พาร์ค ฟิตลาร์ อาร์4 จำกัด	51	51	224,729	152,148	230,775	230,775
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	51	51	151,984	301,857	144,279	255,000
บริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตร อินเตอร์เนชั่น จำกัด	51	51	242,250	115,635	188,700	174,586
บริษัท โซ ออริจิ้น ศิริราช จำกัด	51	51	93,656	83,834	184,021	169,141
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 3 จำกัด	-	51	-	471	-	510
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 1 จำกัด	50	50	-	-	30,000	500
บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด เอเชียน จำกัด	60	-	116,734	-	212,706	-
การร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด จำกัด						
บริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด	51	51	162,742	212,295	153,438	153,438
บริษัท ออริจิ้น ภูเก็ต วิลล่า จำกัด	50	50	79,857	29,966	127,063	68,063
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	49,494	-	81,320	510
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด เอเชียน จำกัด	-	60	-	131,254	-	212,706
บริษัท ออริจิ้น อีอีซี เอสพีวี 4 จำกัด	51	51	38,450	-	60,264	510
บริษัท ออริจิ้น เฟลย์ บางแสน จำกัด	51	51	45,183	52,408	130,177	130,177
บริษัท ออริจิ้น เฟลส บางแสน จำกัด	51	51	64,728	51,328	121,457	96,556
บริษัท ออริจิ้น พัทยา สุขุมวิท 1 จำกัด	51	-	-	-	52,450	-
บริษัท ออริจิ้น พัทยา สุขุมวิท 2 จำกัด	50	-	-	-	150,200	-
บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 2 จำกัด	50	-	-	-	100,000	-
ส่วนงานอื่น						
บริษัท คิน ออริจิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด	50	50	35,664	37,964	42,694	41,668
บริษัท ออริจิ้น กันกุล เอ็นเนอร์ยี จำกัด	50	50	9,047	6,811	7,100	5,500
บริษัท วันดี คิทเชน จำกัด	-	50	-	-	-	1,000
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			10,534,532	9,130,039	13,872,907	10,214,972

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท ออริจิ้น ลาคพรวัว จำกัด	51	51	235,620	235,620
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	50	50	612,900	315,375
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			848,520	550,995

14.2 รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	9,130,039	6,988,888
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	186,644	37,290
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	148	(381)
รายได้เงินปันผล	(936,108)	(274,410)
จัดประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	(703,410)	(539,130)
จัดประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	22,101	(272,294)
จัดตั้งใหม่	-	510
ลงทุนเพิ่ม	4,097,739	2,301,887
ลดทุน	(314,905)	-
เงินรับล่วงหน้าจากการลดทุน	(175,017)	-
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,210)	-
โอนเป็น (โอนกลับ) ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธี		
ส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(770,489)	880,305
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่สูญเสียการควบคุม	-	7,374
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,534,532	9,130,039

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เกินกว่าราคาทุนและรายได้รอการรับรู้ไว้ภายใต้หัวข้อ “ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” ในงบฐานะการเงินรวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งบันทึกโดยวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	550,995	353,120
ลงทุนเพิ่ม	297,525	197,875
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	848,520	550,995

14.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกและได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 กลุ่มบริษัทได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมเป็นราคาทุนเริ่มแรกเป็นจำนวนเงินดังนี้

บริษัทผู้ลงทุน	จำนวนการร่วมค้า	ราคาทุนเริ่มแรก
	(แห่ง)	(พันบาท)
บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)	1	500
บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	2	1,020
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	7	54,050
บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ส์ จำกัด	3	51,010
	รวม	106,580

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของการร่วมค้า 2 แห่งจากผู้ร่วมค้า และได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	สัดส่วนเงินลงทุน		รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
	เดิม (ร้อยละ)	ใหม่ (ร้อยละ)		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท ออริจิ้น บางนาพรุ สเตชั่น จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และ 8.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท และได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และ 9.13 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 5 บาท) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	46,155
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 3 จำกัด	51	100	กลุ่มบริษัทซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	510
รวม				46,665

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า 53 แห่ง จำนวนเงินรวม 4,098 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

การร่วมค้า	สัดส่วนเงิน		รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
	ลงทุน (ร้อยละ)			
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด	50	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 2.75 บาท จำนวน 13.50 ล้านหุ้น และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้า จำนวน 23 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่ม ในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 3.04 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	297,525	
บริษัท ออริจิ้น คอนโดเนียม เอสพีวี 2 จำกัด	51	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 8.47 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญ เพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 2.43 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	109,064	
บริษัท ออริจิ้น คอนโดเนียม เอสพีวี 3 จำกัด	51	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 7.11 บาท จำนวน 4.60 ล้านหุ้น และ ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้า จำนวน 14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 9.04 บาท)	159,190	

การร่วมค้า	สัดส่วนเงิน		รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
	ลงทุน	(ร้อยละ)		
บริษัท ออริจิ้น เคาบูน จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.58 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และ ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญ เพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 27.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.60 บาท)	244,188
บริษัท ออริจิ้น บางหว้า จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 39.98 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.94 บาท)	277,489
บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 16.60 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.26 บาท)	103,919
บริษัท บริทาเนีย รัชโยธิน จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 7.70 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญ เพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 9.08 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 2.60 บาท)	100,613
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 11.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 9.53 บาท)	109,919
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 22.39 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.39 บาท)	143,066
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 14.76 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญ เพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 4.12 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	188,867
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	51		ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 5.26 บาท จำนวน 5.05 ล้าน หุ้น และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้า จำนวน 14.46 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระ ค่าหุ้น 8.15 บาท)	144,395
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 20.35 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.58 บาท)	133,896
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	50		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 22.95 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 8.69 บาท)	203,222
บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	51		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 18.89 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	188,918
บริษัท ออริจิ้น พญา สุขุมวิท 2 จำกัด	50		ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนในการร่วมค้าจำนวน 24.95 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6 บาท)	149,700

การลดทุนของการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน การร่วมค้า 5 แห่งได้ลดทุนจดทะเบียน จำนวนเงินรวม 490 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
บริษัท ออริจิ้น สุขุมวิท สายลวด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 410 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 41 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 314 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 31.37 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 96.35 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 49.14 ล้านบาท	49,138
บริษัท ออริจิ้น งามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 400 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 40 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 204 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 20.41 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 196 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 99.89 ล้านบาท	99,891
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 550 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 55 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 484 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 48.40 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 66 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 33.66 ล้านบาท	33,660
บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	การร่วมค้าได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 900 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 90 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 515 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 51.47 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 386 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 196.51 ล้านบาท	196,512

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	การร่วมค้าได้ลงทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 283 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 28.29 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการคืนเงินตามราคาพาร์ จำนวน 217 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 110.72 ล้านบาท	110,721
			รวม	489,922

14.4 รายได้เงินปันผลจากการร่วมค้า

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รับรายได้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท อริจิ้น ลาควิล จำกัด	56,465	2,592	56,465	2,592
บริษัท อริจิ้น สุขุมวิท สายลม จำกัด	80,692	-	-	-
บริษัท อริจิ้น รามคำแหง อินเตอร์เนชั่น จำกัด	61,388	-	-	-
บริษัท อริจิ้น พาร์ค ที1 จำกัด	312,425	-	-	-
บริษัท พาร์ค อริจิ้น ราชเทวี จำกัด	14,025	234,834	-	-
บริษัท พาร์ค อริจิ้น พระราม 4 จำกัด	271,246	36,984	-	-
บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	68,651	-	-	-
บริษัท ดี อริจิ้น ดุสิต จำกัด	71,216	-	-	-
รวม	936,108	274,410	56,465	2,592

14.5 รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมค้า

ภายใต้สัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนระบุดึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า การบริหารโครงการดังกล่าวรวมถึงการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การวางแผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและแผนการขาย การควบคุมการพัฒนาการก่อสร้าง การควบคุมการดำเนินโครงการ การบริหารงานขายและการดำเนินงานอื่นตลอดการดำเนินการโครงการ โดยการให้บริการและเรียกเก็บค่าบริการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าบริการสำหรับงานที่ทำแล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน ซึ่งมีกำหนดชำระ ณ วันทำสัญญา หรือตามแผนธุรกิจหลักภายใต้สัญญาร่วมทุน และค่าบริการสำหรับงานที่ทำหลังจากวันลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยเรียกเก็บเป็นรายเดือน

ทั้งนี้ในส่วนของการค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุนนั้น จะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ โดยในระหว่างปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมค้าสำหรับบริการส่วนนี้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทผู้ให้บริการ	งบการเงินรวม	
	2567	2566
บริษัท อริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน)	-	372
บริษัท อริจิน เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	145	272
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	314	1,286
บริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด	-	26
บริษัท อริจิน เนชั่นเวย์ส์ จำกัด	102	343
รวม	561	2,299

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการร่วมทุนบางโครงการซึ่งส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินการกับผู้ร่วมทุนเดิมและได้ลงนามในสัญญาแล้ว หากแต่ยังไม่เข้าเงื่อนไขของการรับรู้รายได้ในงวดปัจจุบัน ทั้งนี้หากงานบริหารโครงการภายใต้สัญญาร่วมทุนดังกล่าวมีความคืบหน้าเพิ่มเติมตามแผนการดำเนินงานและกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้นแล้ว กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่าบริการงานโครงการตามสัญญาดังกล่าวได้ในอนาคตตามรายละเอียดของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.2

14.6 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	บริษัท ออร์จิน พาร์ต ทรี จำกัด		บริษัท พาร์ต ฟิดลาร์ อาร์ท จำกัด		บริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตรอินเตอร์เนชั่น จำกัด		บริษัท ออริจิน เพลย์ ศิริอุดมสเคชั่น จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134	174	7	77	143	4	35	17	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,798	3,365	1,031	913	432	854	992	1,147	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	217	303	82	136	27	56	41	60	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6	-	-	1	1	1	-	13	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	1	11	29	1	19	3	25	
รวมสินทรัพย์	3,155	3,843	1,131	1,156	604	934	1,071	1,262	
สินทรัพย์ระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	(187)	(111)	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(194)	(451)	-	(399)	-	-	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(277)	(502)	(464)	(365)	(113)	(270)	(123)	(257)	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	(249)	
ภายในหนึ่งปี	(19)	(19)	-	-	-	-	(2)	(1)	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(296)	(521)	(658)	(816)	(113)	(669)	(312)	(618)	
รวมหนี้สิน	2,859	3,322	473	340	491	265	759	644	
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	
สัดส่วนเงินลงทุน	1,458	1,694	241	173	250	135	387	328	
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	(6)	(7)	(16)	(21)	(8)	(19)	(83)	(130)	
การวัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	59	60	-	-	-	-	-	-	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากการรวมธุรกิจ	1,502	1,747	225	152	242	116	304	198	
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า									

สรุปรายการฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (ต่อ)

	บริษัท ออร์จีนิตี้ จำกัด		บริษัท วัน สยามเบ้า จำกัด		บริษัท บริษัทเนย อดตะพานทอง จำกัด		บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	87	72	34	39	10	11	46	72	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	290	340	-	-	381	119	
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	771	836	-	-	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	32	86	93	45	(20)	12	213	475	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	772	810	-	-	-	-	1	2	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	391	401	2,212	1,773	3	-	1,623	1,099	
รวมสินทรัพย์	1,282	1,369	2,629	2,197	764	859	2,264	1,767	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	(10)	(10)	-	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(340)	(340)	(40)	(40)	(87)	(425)	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(76)	(68)	(21)	-	-	(75)	(40)	(36)	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(48)	(52)	(154)	(207)	(96)	(129)	(99)	(62)	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ	(295)	(432)	(794)	(369)	-	-	(266)	(306)	
ภายในหนึ่งปี									
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(322)	(324)	(787)	(753)	(1)	(1)	(149)	(92)	
รวมหนี้สิน	(741)	(876)	(2,096)	(1,669)	(147)	(255)	(641)	(921)	
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	541	493	533	528	617	604	1,623	846	
สัดส่วนเงินลงทุน	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	276	251	272	269	315	308	812	423	
การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	-	-	(51)	(44)	(88)	(93)	(67)	(1)	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากการรวมธุรกิจ	-	-	-	-	-	-	-	-	
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	276	251	221	225	227	215	745	422	

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท พาร์ค ฟิตเนส อาร์ 4 จำกัด		บริษัท โน้ตบริดจ์ เกษตร อินเตอร์เนชั่น จำกัด		บริษัท ออร์จิน เพลย์ ศีรอุดม สเตชั่น จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
รายได้	916	2,591	677	2	953	2	744	2	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(38)	(147)	(33)	-	(50)	2	(29)	5	
กำไร (ขาดทุน)*	153	589	134	(1)	198	(7)	114	(20)	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในระหว่างปี	68	274	73	(0.5)	113	(4)	105	(10)	
	บริษัท ออร์จิน วัน ทองหล่อ จำกัด		บริษัท วัน สยามแป จำกัด		บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด		บริษัท แอสฟา อินเตอร์เรียล โซลูชั่น จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
รายได้	353	264	21	21	126	232	222	284	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10)	(5)	5	2	3	(8)	(17)	(29)	
กำไร (ขาดทุน)*	33	(6)	(5)	(8)	12	33	66	56	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในระหว่างปี	24	(3)	(4)	(4)	12	16	25	28	
*ไม่มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สินทรัพย์				ห้องชุดให้เช่า
	อาคารให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่างติดตั้ง	รวม	
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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:					
ราคาทุน	72,229	61,553	219,309	353,091	40,825
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,622)	(15,093)	-	(24,715)	(9,424)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	62,607	46,460	219,309	328,376	31,401

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	328,376	271,190	31,401	33,441
ซื้อเพิ่มระหว่างปี - ราคาทุน	46,914	66,290	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ซื้อ	-	1,354	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,585	15,334	-	-
โอนเปลี่ยนแปลง - สุทธิ	(57,731)	735	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(142,411)	-	-	-
จำหน่าย - สุทธิ	(1,226)	(21,990)	(526)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,452)	(4,537)	(2,033)	(2,040)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	186,055	328,376	28,842	31,401

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อาคารให้เช่า	75	77	-	-
ห้องชุดให้เช่า	96	91	58	55
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	83	219	-	-

มูลค่ายุติธรรมของห้องชุดให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

มูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อและอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปี 2567 และ 2566 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 2566:						
ราคาทุน	755,075	791,473	597,572	387,014	322,655	2,853,789
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(38,099)	(193,937)	(192,358)	-	(424,394)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,151)	-	-	-	-	(2,151)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	752,924	753,374	403,635	194,656	322,655	2,427,244
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566:						
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	752,924	753,374	403,635	194,656	322,655	2,427,244
ซื้อเพิ่ม	898,099	1,007	10,978	96,194	738,609	1,744,887
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย - สุทธิ	369,460	278,302	-	7,238	-	655,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ - สุทธิ	-	-	-	2,406	-	2,406
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	57,173	57,173
จำหน่าย - สุทธิ	-	-	(154,596)	(67)	(1,738)	(156,401)
ตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	(12,619)	(209)	-	(12,828)
โอน	-	139,473	282,864	23,291	(445,628)	-
โอนเปลี่ยนประเภท - สุทธิ	92,194	-	-	35,901	(36,636)	91,459
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย - สุทธิ	(21,193)	-	-	(783)	(187,716)	(209,692)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(21,187)	(103,164)	(57,292)	-	(181,643)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	(129)	-	(129)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	2,091,484	1,150,969	427,078	301,206	446,719	4,417,476

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคารโรงแรม และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้ สำนักงานและ อื่น ๆ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:						
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
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2566 (31 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการ โรงแรมและต้นทุนค่าเช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการค่าใช้จ่ายใน การขายและบริหาร)						181,643
2567 (33 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการประกอบกิจการ โรงแรมและต้นทุนค่าเช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการค่าใช้จ่ายใน การขายและบริหาร)						233,898

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้	
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	สำนักงานและ อื่น ๆ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566:				
ราคาทุน	15,321	76,744	109,057	201,122
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(60,647)	(98,507)	(159,154)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(15,321)	-	-	(15,321)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	16,097	10,550	26,647
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566:				
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	-	16,097	10,550	26,647
ซื้อเพิ่ม	-	225	7,987	8,212
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,404)	(5,418)	(8,822)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	-	12,918	13,119	26,037
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:				
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				8,822
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				7,332

- 16.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 2,486 ล้านบาท (2566: 1,819 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ
- 16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 246 ล้านบาท (2566: 220 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 149 ล้านบาท 2566: 139 ล้านบาท)
- 16.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 7.50 ไร่ (2566: 4.76 ไร่) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567 และ 2566: 0.43 ไร่) โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 26.47 ล้านบาท (2566: 26.47 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567 และ 2566: ไม่มี)
17. ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์		
	ค่าความนิยม	ไม่ทราบแน่ชัด	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ยอดคงเหลือต้นปี	190,416	-	190,416
ยอดคงเหลือปลายปี	190,416	-	190,416
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ยอดคงเหลือต้นปี	190,416	-	190,416
จัดประเภทจากต้นทุนการซื้อและรวมธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	195,073	26,374	221,447
ยอดคงเหลือปลายปี	385,489	26,374	411,863

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปีสำหรับทุกหน่วยสินทรัพย์

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

อัตราการเติบโต

0.00 - 1.00

อัตราคิดลด

8.01 - 8.92 และ 16.00

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราดอกเบี้ยจากผลประกอบการในอดีตและการคาดการณ์การเติบโตของตลาด และอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ จากการประมาณการกระแสเงินสดข้างต้น ฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนไม่เกิดการด้อยค่า

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	MOR	55,686	51,721	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR - 1.95 ถึง MLR + 2.50	MLR - 3.05 ถึง MLR - 2.75	1,864,959	1,506,270	806,420	300,000
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			1,920,645	1,557,991	806,420	300,000

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้และตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่สถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทค้าประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย (2566: ไม่มี)) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคิดสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราหนี้สินรวมที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

19. ตัวแลกเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ราคาตามมูลค่าหน้าตัว	3.60 - 4.05	3.50 - 4.60	370,000	2,285,000	370,000	1,685,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(3,433)	(22,206)	(3,433)	(16,318)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			366,567	2,262,794	366,567	1,668,682

ตัวแลกเงินข้างต้นเสนอขายเฉพาะแก่ผู้ลงทุนกลุ่มสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่โดยไม่มีหลักประกัน

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2567	2566
		2567	2566
<u>เจ้าหนี้การค้าและประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ</u>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
เจ้าหนี้การค้า	5,139	283	238
รวม	5,139	283	60
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
เจ้าหนี้การค้า	650,482	1,005,311	3,643
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	432,448	1,156,806	1,989
รวม	1,082,930	2,162,117	5,632
รวมเจ้าหนี้การค้าและประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	1,088,069	2,162,400	5,870
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
เจ้าหนี้อื่น	178,604	169,927	79,409
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	68,700	54,249	3,021
รวม	247,304	224,176	82,430
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
เจ้าหนี้อื่น	398,378	385,640	10,668
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	449,580	577,356	108,482
เงินประกันผลงาน	258,865	274,576	4,865
อื่น ๆ	49,023	51,746	1,347
รวม	1,155,846	1,289,318	125,362
รวมเจ้าหนี้อื่น	1,403,150	1,513,494	207,792
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,491,219	3,675,894	213,662

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม ระยะยาวโดย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)		การชำระคืน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัทฯ	MLR - 4.50 ถึง MLR - 1.375	MLR - 1.375 ถึง MLR - 3.10	ภายในเดือน พฤษภาคม 2570	ภายในเดือน ธันวาคม 2569	1,342,844	902,942	1,342,844	902,942
บริษัทย่อย	MLR - 2.75 ถึง MLR + 3.00	MLR - 2.75 ถึง MLR - 1.25	ภายในเดือน ธันวาคม 2576	ภายในเดือน ธันวาคม 2576	11,829,938	11,900,978	-	-
รวม					13,172,782	12,803,920	1,342,844	902,942
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย					(12,042)	(9,578)	(7,325)	(4,139)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ					13,160,740	12,794,342	1,335,519	898,803
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(4,000,681)	(4,887,225)	(645,018)	(291,642)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					9,160,059	7,907,117	690,501	607,161

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	12,803,920	6,102,093	902,942	12,056
บวก: กู้เพิ่ม	5,793,998	9,211,631	1,902,317	929,000
บวก: เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	1,373	-	-
บวก: เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	168,000	-	-	-
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(4,587,763)	(2,511,177)	(1,462,415)	(38,114)
หัก: ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(1,005,373)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	13,172,782	12,803,920	1,342,844	902,942

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน หรือชำระคืนเป็นรายเดือนและรายไตรมาส โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 14,546 ล้านบาท (2566: 15,949 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 910 ล้านบาท 2566: ไม่มี)

22. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หุ้นกู้แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ชุดที่	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน	อายุ	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท)	
							มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
							2567	2566	2567	2566
1	25 มีนาคม 2567	3 ปี	684	1,000	4.50	ทุกสามเดือน	-	683,600	-	683,600
2	16 กรกฎาคม 2567	3 ปี	1,432	1,000	4.45	ทุกสามเดือน	-	1,431,700	-	1,431,700
3	16 กรกฎาคม 2567	2 ปี 2 เดือน	535	1,000	3.25	ทุกสามเดือน	-	535,000	-	535,000
4	27 เมษายน 2568	3 ปี	2,965	1,000	3.90	ทุกสามเดือน	2,965,000	2,965,000	2,965,000	2,965,000
5	1 กันยายน 2567	2 ปี	808	1,000	3.50	ทุกสามเดือน	-	807,800	-	807,800
6	1 กันยายน 2568	3 ปี	982	1,000	3.95	ทุกสามเดือน	982,200	982,200	982,200	982,200
7	1 กันยายน 2569	4 ปี	715	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	714,700	714,700	714,700	714,700
8	22 พฤศจิกายน 2567	2 ปี	505	1,000	4.00	ทุกสามเดือน	-	505,100	-	-
9	22 พฤศจิกายน 2568	3 ปี	995	1,000	4.70	ทุกสามเดือน	994,900	994,900	-	-
10	22 กันยายน 2567	1 ปี 6 เดือน	600	1,000	3.25	ทุกสามเดือน	-	600,000	-	600,000
11	22 มีนาคม 2569	3 ปี	1,200	1,000	4.15	ทุกสามเดือน	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
12	22 มีนาคม 2570	4 ปี	700	1,000	4.45	ทุกสามเดือน	700,000	700,000	700,000	700,000
13	23 พฤษภาคม 2568	2 ปี	380	1,000	4.00	ทุกสามเดือน	379,700	379,700	-	-
14	23 พฤษภาคม 2569	3 ปี	1,084	1,000	4.70	ทุกสามเดือน	1,083,800	1,083,800	-	-
15	11 กรกฎาคม 2569	3 ปี	2,068	1,000	4.40	ทุกสามเดือน	2,067,900	2,067,900	2,067,900	2,067,900
16	11 กรกฎาคม 2570	4 ปี	956	1,000	4.60	ทุกสามเดือน	955,600	955,600	955,600	955,600
17	30 สิงหาคม 2567	1 ปี	500	1,000	3.45	ทุกหกเดือน	-	500,000	-	500,000
18	1 กันยายน 2568	1 ปี 8 เดือน	1,000	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	1,000,000	-	1,000,000	-

ชุดที่	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน	อายุ	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		(หน่วย: พันบาท)	
							มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ
							2567	2566	2567	2566
19	16 มกราคม 2570	3 ปี	781	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	780,500	-	780,500	-
20	22 มีนาคม 2569	1 ปี 10 เดือน	935	1,000	4.25	ทุกสามเดือน	935,000	-	935,000	-
21	14 พฤษภาคม 2570	3 ปี	942	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	941,700	-	941,700	-
22	14 พฤศจิกายน 2570	3 ปี 6 เดือน	623	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	623,300	-	623,300	-
23	12 กรกฎาคม 2569	2 ปี	568	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	567,600	-	-	-
24	12 กรกฎาคม 2570	3 ปี	732	1,000	5.25	ทุกสามเดือน	731,600	-	-	-
25	9 สิงหาคม 2570	3 ปี	317	1,000	4.85	ทุกสามเดือน	317,400	-	317,400	-
26	9 กุมภาพันธ์ 2571	3 ปี 6 เดือน	430	1,000	5.00	ทุกสามเดือน	430,300	-	430,300	-
27	9 สิงหาคม 2571	4 ปี	455	1,000	5.15	ทุกสามเดือน	454,900	-	454,900	-
รวม							18,826,100	17,107,000	15,068,500	14,143,500
							(52,198)	(60,993)	(35,989)	(44,161)
							18,773,902	17,046,007	15,032,511	14,099,339
							(6,309,809)	(5,050,547)	(4,939,223)	(4,547,610)
							12,464,093	11,995,460	10,093,288	9,551,729

หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดำบัญชี

หุ้นกู้ - สุทธิ

หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ORIGIN PROPERTY
PUBLIC COMPANY LIMITED



นายปิตพงษ์ ไตรราษฎร์


นางสาวอรุณี ฤณสิทธิ์

หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ สกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

หุ้นกู้อ้างว่ามีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ี้และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นหรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 23 ปี (2566: 1 - 32 ปี)

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงิน					เฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคารเช่า	ห้องชุดและ ห้องร้านค้า	อื่น ๆ	รวม	อื่น ๆ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	56,457	101,793	468,299	1,909	628,458	5,400
เพิ่มขึ้น	453,981	239,179	305,418	16,853	1,015,431	3,145
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	6,009	-	381	6,390	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ						
เปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	-	105,901	(6,411)	-	99,490	47,128
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(7,597)	-	-	-	(7,597)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(29,861)	(47,228)	(211,068)	(1,429)	(289,586)	(6,218)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	(88,464)	-	(88,464)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	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) จากการเปลี่ยนแปลง						
สัญญา/ยกเลิกสัญญา	(192,280)	3,726	-	-	(188,554)	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(2,137)	-	-	-	(2,137)	-
โอนเปลี่ยนประเภท - 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

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,225,435	1,867,362	51,112	58,094
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(199,124)	(383,138)	(7,905)	(9,789)
รวม	1,026,311	1,484,224	43,207	48,305
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(320,476)	(362,133)	(4,674)	(5,097)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	705,835	1,122,091	38,533	43,208

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	1,484,224	666,303	48,305	2,047
เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	116,152	1,017,708	-	3,145
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	43,472	46,131	1,885	1,573
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	7,274	-	-
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	3,660	92,665	-	47,128
โอนเปลี่ยนประเภท - สุทธิ	15,101	-	-	-
จ่ายค่าเช่า	(467,942)	(337,762)	(6,982)	(5,588)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(165,879)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(2,477)	(8,095)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	1,026,311	1,484,224	43,208	48,305

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการบริหารหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	365,025	268,797	7,341	6,218
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	42,217	37,406	1,885	1,573
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	28,202	23,939	1,087	872

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 496 ล้านบาท (2566: 362 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567 และ 2566: 6 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารให้เช่า และห้องชุดให้เช่า โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี (2566: 1 - 3 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	4,101	5,552	235	588
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,966	4,169	-	235
รวม	9,067	9,721	235	823

24. สรรองตามกฎหมาย

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

25. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

25.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและห้องชุดที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 21,730 ล้านบาท (2566: 20,580 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท 2566: 19 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2566: 3 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ปี 2566: 1 ปี)

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากสถาบันการเงิน ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25.2 รายได้ค่าบริการโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการที่ได้ทำการร่วมค้าแล้วแต่ยังให้บริการไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) เป็นจำนวน 4,964 ล้านบาท (2566: 5,252 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567 และ 2566: ไม่มี) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 8 ปี (2566: 8 ปี)

25.3 รายได้จากการให้บริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 1,271 ล้านบาท (2566: 1,168 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2566: 3 ปี)

26. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	635,021	422,221	926,769	694,966
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	42,217	37,406	1,885	1,573
รวมต้นทุนทางการเงิน	677,238	459,627	928,654	696,539

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างปี	4,337,079	17,179,925	2,700	24,950
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	518,486	(10,968,344)	79,987	27,726
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	799,332	980,090	89,255	101,706
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	658,505	520,891	21,123	21,951
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	403,829	759,383	6,609	25,330
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	281,822	385,457	4,680	2,978
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	173,318	172,533	34,390	20,661
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	626,469	58,242	12,962	4,769

28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
(หน่วย: พันบาท)				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	837,224	1,232,072	34,833	16,849
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(495,847)	(424,045)	(7,260)	1,577
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	341,377	808,027	27,573	18,426

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
(หน่วย: พันบาท)				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรขาดทุน				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,622	(2,144)	527	(586)

รายการกระทบยอกระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
(หน่วย: พันบาท)				
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,584,506	3,967,972	1,654,333	1,678,509
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	316,901	793,594	330,867	335,702
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	3,117	15,408	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(36,206)	(6,038)	-	-
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	18,543	(12,119)	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากันของกลุ่มบริษัท	(91)	(246)	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
รายการผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษี	5,927	18,645	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	(366)	-	(304,323)	(317,750)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	37,819	10,866	1,063	1,012
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(4,267)	(12,083)	(34)	(538)
รวม	33,186	(1,217)	(303,294)	(317,276)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	341,377	808,027	27,573	18,426

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
และอาคาร	16,434	11,929	2,788	3,089
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	13,111	15,376	1,336	1,623
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	387,777	251,448	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	379,365	230,888	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	78,220	73,254	-	-
ประมาณการหนี้สิน	71,268	46,423	262	2,515
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	30,107	22,206	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	123,180	10,634	2,012	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	10,240	2,805
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	22,411	-	-	-
อื่น ๆ	19,383	11,682	263	133
รวม	1,141,256	673,840	16,901	10,160
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(366,949)	(377,696)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	(36,408)	(32,459)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(158)	(682)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(5,298)	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(24,745)	(28,116)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระหว่างกัน	(21,336)	(25,208)	-	-
อื่น ๆ	(9)	(1,489)	(9)	(1)
รวม	(449,605)	(470,948)	(9)	(1)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	691,651	202,892	16,892	10,159

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 184 ล้านบาท (2566: 229 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 2,123 ล้านบาท (2566: 1,486 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2567 และ 2566: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2572 (2566: ภายในปี 2571)

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท)	1,051,790	2,718,233	1,626,759	1,660,082
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	2,454,122	2,454,122	2,454,122	2,454,122
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.4286	1.1076	0.6629	0.6764

30. การสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์									
	ประเภทคอนโดมิเนียม					ประเภทบ้านจัดสรร				
	บริษัท ออร์จิน พัฒนา สุขุมวิท 1 จำกัด	บริษัท ออร์จิน พัฒนา สุขุมวิท 2 จำกัด	บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม เอสพีวี 1 จำกัด	บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม ภูเก็ต 2 จำกัด	บริษัท ออร์จิน บริษัท โคเซ็นเตอร์ ภูเก็ต 2 จำกัด	บริษัท แกรนด์ บริทเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	บริษัท บริทเนีย เอสพีวี 26 จำกัด			
บริษัท ออร์จิน บานหว้า จำกัด	651	8,220	2,885	947	10,850	935	1,000			
	337,878	226,096	416,290	300,306	306,608	763,007	750,259			
	216	55,721	23,233	-	2,485	3,833	16			
	-	16,155	5,529	-	5,255	326	-			
	27	4,223	15,409	26	3,179	170	57			
	-	-	-	-	(63,000)	(270,515)	(313,610)			
	(116,362)	(250,933)	(437,224)	(300,383)	(152,452)	(187,533)	(436,949)			
	(221,503)	(9,000)	(16,800)	-	(11,506)	(275,731)	-			
	(16)	(60,810)	(32,585)	-	(14,135)	(4,743)	-			
	891	(10,328)	(23,263)	896	87,284	29,749	773			
	(117,222)	(168,499)	(285,131)	(169,442)	(142,806)	(87,844)	(134,527)			
	(116,331)	(178,827)	(308,394)	(168,546)	(55,522)	(58,095)	(133,754)			
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	50	51	50	51	51			
	(59,329)	(91,202)	(154,197)	(85,958)	(27,761)	(29,628)	(68,215)			
	490	490	500	490	50,000	14,577	490			
	(651)	(8,220)	(2,885)	(947)	(10,850)	(935)	(1,000)			
	(161)	(7,730)	(2,385)	(457)	39,150	13,642	(510)			
	57,492	88,115	154,697	83,078	77,761	43,044	66,029			

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)
 สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ
 มูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
 หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย
 กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากกำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน

(หน่วย: พันบาท)

ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท บริหารนิย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	ประเภทบ้านจัดสรร		ประเภทโรงแรม		รวม
	บริษัท บริหารนิย	บริษัท บ้านจัดสรร	อาคารให้เช่า	ส่วนงานอื่น	
	ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	บริษัท บริหารนิย ชัยพฤกษ์ - นครินทร์ จำกัด	บริษัท วัน อริจิน เซี่ยงไห่ นิมมาน จำกัด	บริษัท เติมนิจฉิม อริจิน เซ็นเตอร์ จำกัด	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,045	1,642	2,889	9,727	45,162
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	841,240	679,580	296,431	-	4,917,695
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,257	2,771	21	1,793	92,721
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	374	169	-	11,089	233,980
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,914	2,184	152	20,040	49,166
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(332,331)	(345,913)	(67,840)	-	(1,393,209)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(305,798)	(120,735)	(198,257)	(308)	(2,518,231)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(214,540)	(126,846)	(31,000)	-	(1,101,007)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(85)	(849)	-	-	(113,223)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิก่อนการตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(5,924)	92,003	2,396	42,341	213,054
การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(220,958)	(87,476)	(143,202)	(266)	(1,557,404)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ (ร้อยละ 100)	(226,882)	4,527	(140,806)	42,075	(1,344,350)

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ

มูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย

กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากการโอนสิทธิที่ดิน

51

51

50 - 51

26

(115,710)

2,309

(71,820)

(1,898)

10,897

(692,512)

490

49,000

31,480

47,500

14,493

210,000

(2,045)

(1,642)

(2,889)

(3,371)

(9,727)

(45,162)

(1,555)

47,358

28,591

44,129

4,766

164,838

111,662

46,782

100,466

49,398

145

878,669

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยข้างต้นเป็นจำนวน 195.51 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 14.49 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในงบฐานะการเงินรวม

31. การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 2 แห่ง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ได้อำนาจควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท ออริจิ้น บางบำหรุ สเตชัน จำกัด	บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ เอสพีวี 3 จำกัด	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,490	5	9,495
ลูกหนี้อื่น	12	1,000	1,012
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	357,835	-	357,835
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	15,460	-	15,460
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,866	-	14,866
อาคารและอุปกรณ์	16,067	-	16,067
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	19,410	42	19,452
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	60	-	60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(149,111)	(215)	(149,326)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(74,375)	-	(74,375)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(19,886)	-	(19,886)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(8)	-	(8)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(168,000)	-	(168,000)
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	21,820	832	22,652
ต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	44,345	490	44,835
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(9,490)	(5)	(9,495)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	34,855	485	35,340

32. การรวมธุรกิจ

32.1 การรวมธุรกิจโดยการรับโอนกิจการทั้งหมด

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท ย่อย) มีมติอนุมัติให้บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ฟรี โม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)) รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่งได้แก่ บริษัท เคมบริดจ์ ทิวคอร์ท จำกัด และ บริษัท ฤาสาช คอนซัลแต้นท์ จำกัด ซึ่งทั้ง 2 บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยและดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัทอื่น สินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวได้ถูกโอนมายังบริษัทย่อย ณ วันที่รับโอนกิจการ สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มีส่วนใหญ่ของทั้ง 2 บริษัทดังกล่าว คือ เงินลงทุนในบริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยและดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ภายหลังจากการทำรายการรับโอนกิจการทั้งหมดของ 2 บริษัทดังกล่าวทำให้บริษัทย่อยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด และถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมถึงสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายของบริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด ณ วันที่รวมธุรกิจเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,451
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	45,796
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	952
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10,073
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2
อุปกรณ์	1,995
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,920
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	72,145
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,769
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,516
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(9,220)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,476)
รายได้รับล่วงหน้า	(11,874)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(1,423)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,752)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,248)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(31,513)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(14,085)
สินทรัพย์สุทธิจากการรวมธุรกิจ	82,028
บวก: ค่าความนิยม	195,073
ต้นทุนในการรวมธุรกิจ	277,101
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัท โปรเจกต์เอเชีย จำกัด	(12,451)
ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย	(132,168)
บวก: ดอกเบี้ยจ่ายรอการรับรู้	9,067
เงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจ	141,549

32.2 การซื้อธุรกิจจากการลงทุนเพิ่ม

ในเดือนกันยายน 2566 บริษัท แพสชั่น เรยลเตอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท) ได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด จำนวน 100,000 หุ้นจากบริษัทย่อยอื่นในกลุ่มบริษัทและจำนวน 40,000 หุ้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด จึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท แพสชั่น เรยลเตอร์ จำกัด ได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมถึงสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด ณ วันที่ซื้อธุรกิจ (28 กันยายน 2566) เสร็จสมบูรณ์แล้ว ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่กลุ่มบริษัทได้เคยบันทึกไว้ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้ทำการปรับย้อนหลังฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีต้นทุนในการซื้อธุรกิจ 8.5 ล้านบาท ได้มาซึ่งร้อยละ 35 (ตามสัดส่วนการถือหุ้น) ของสินทรัพย์สุทธิจากการซื้อธุรกิจของบริษัทย่อยจำนวน 2.0 ล้านบาทและค่าความนิยม 6.5 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด เป็นจำนวน 6.5 ล้านบาท โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการขาดทุน

32.3 การซื้อธุรกิจโรงแรม

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 (วันที่ซื้อ) กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อโรงแรม 2 แห่งจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันโดยจ่ายซื้อธุรกิจเป็นเงินสดจ่ายจำนวน 655 ล้านบาท โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจและพิจารณารายการดังกล่าวว่าเป็นการซื้อธุรกิจ และได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ เสร็จสมบูรณ์แล้วในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่า 1 ปี นับจากวันที่ซื้อธุรกิจตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

33. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม อาคารให้เช่า
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การให้บริการเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงานกลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	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)
กำไรสำหรับปี							1,243

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	
	ประเภท คอนโดมิเนียม	ประเภท บ้านจัดสรร	ประเภทโรงแรม อาคารให้เช่า	ส่วนงานอื่น		งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	5,969	5,736	1,011	1,303	14,019	-	14,019
รายได้ระหว่างส่วนงาน	(79)	(2)	262	1,180	1,361	(1,361)	-
รวมรายได้	5,890	5,734	1,273	2,483	15,380	(1,361)	14,019
รายได้เงินปันผล	596	-	-	-	596	(596)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน							
บริษัทย่อย	327	113	622	-	1,062	-	1,062
รายได้ดอกเบี้ย							90
รวมค่าใช้จ่าย							(10,774)
กำไรจากการดำเนินงาน							4,397
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน							
ในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	734	(490)	(214)	-	30	-	30
ต้นทุนทางการเงิน							(459)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(808)
กำไรสำหรับปี							3,160

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,427 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม (2567: ไม่มีลูกค้ารายใหญ่)

34. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566	1,399	0.57
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566	392	0.16
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		1,791	0.73
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

35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

35.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สัญญาก่อสร้างโครงการ	11,531	14,416
สัญญาก่อสร้างโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์อื่น	767	867
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,021	5,459

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การร่วมค้ำมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

	สกุลเงิน	(หน่วย: ล้านบาท)	
		2567	2566
สัญญาก่อสร้างโครงการ	บาท	4,161	4,459
สัญญาก่อสร้างโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์อื่น	บาท	729	1,085
	ดอลลาร์สหรัฐ	1	-
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	บาท	4,680	8,316

35.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ ดังนี้

เงินลงทุนใน	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-
การร่วมค้า	2,153,430	976,200
รวม	2,153,430	976,200

35.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะยาวที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 1 ฉบับ (2566: 1 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อการประกอบธุรกิจ สัญญาเช่าดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้กลุ่มบริษัททำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญานับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และมีระยะเวลาการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การร่วมค้ำมีสัญญาเช่าที่ดินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้จำนวน 2 ฉบับ (2566: 6 ฉบับ) เพื่อใช้ที่ดินดังกล่าวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าได้กำหนดวันที่ส่งมอบที่ดินให้กับผู้เช่าและเงื่อนไขให้การร่วมค้ำทำการก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญา นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และมีระยะเวลาการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาพัฒนาโครงการดังกล่าว

35.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อย และการร่วมค้ำได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) และสัญญาแฟรนไชส์โรงแรมกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม โดยมีระยะเวลา 16 - 20 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา บริษัทย่อยและการร่วมค้ำตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหาร ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขายในอัตราต่าง ๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้จากการดำเนินการโรงแรม และตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา

35.5 การค้ำประกัน

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 1,589 ล้านบาท (2566: 1,058 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่การร่วมค้ำในวงเงิน 6,166 ล้านบาท (2566: 3,954 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 3,227 ล้านบาท (2566: 3,954 ล้านบาท))

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
การจัดทำสาธารณูปโภค	1,813	2,049
การจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้	3	3
การจ่ายเพื่อค้ำประกันนายหน้าประกันภัย	1	1
รวม	1,817	2,053

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การร่วมค้ำมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของการร่วมค้ำเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2567	2566
การจัดทำสาธารณูปโภค	800	521
การจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	-	3
รวม	800	524

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 1 - 3 ปี เพื่อใช้สำหรับค้ำประกันการจ่ายชำระเงินตามเงื่อนไขของสัญญาการรับโอนกิจการทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท (2566: 66 ล้านบาท)

36. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม								
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	143	-	143	-	101	-	101
เงินลงทุนในหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	170	-	170
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อ								
การลงทุนเรียลเอ็กซ์	-	-	319	319	-	-	362	362
เงินลงทุนในกองทุนปิด Whale ground	-	-	-	-	-	94	-	94
เงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความ								
ต้องการของตลาด	8	-	-	8	10	-	-	10
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	96	158	254	-	91	296	387
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
หุ้นกู้	-	18,881	-	18,881	-	17,054	-	17,054

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน								
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	2	-	2	-	101	-	101
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	58	-	58	-	55	-	55
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
หุ้นกู้	-	15,112	-	15,112	-	14,102	-	14,102

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ เงินกู้ยืม ตัวแลกเปลี่ยน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	3,860	2,043	24,051	22,801
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดาลด	1,718	1,772	115	23
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	3,286	5,373	185	1,099
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	8,864	9,188	24,351	23,923

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	21,023	21,289	17,401	16,708
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดาลด	15,081	14,352	2,142	1,199
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	2,491	3,676	214	170
รวมหนี้สินทางการเงิน	38,595	39,317	19,757	18,077

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2567		2566	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+1.00	(25)	+1.00	(22)
	-1.00	25	-1.00	22

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์และเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	-	1,963	-	-	1,963
ตัวแลกเงิน	-	370	-	-	370
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,284	-	-	2,284
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	836	-	-	-	836
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,592	9,723	-	14,315
หุ้นกู้	-	7,166	13,081	-	20,247
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	101	-	101
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	358	486	378	1,222
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	836	16,733	23,391	378	41,338

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	-	1,600	-	-	1,600
ตัวแลกเงิน	-	2,285	-	-	2,285
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	3,517	-	-	3,517
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	536	-	-	-	536
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	5,467	8,426	-	13,893
หุ้นกู้	-	5,700	12,645	-	18,345
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	416	728	717	1,861
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	536	18,985	21,799	717	42,037

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	-	303	-	303
ตัวแลกเงิน	-	1,685	-	1,685
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	68	-	68
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
	908	-	-	908
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	336	642	978
หุ้นกู้	-	5,049	10,068	15,117
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	24	58
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	908	7,448	10,734	19,117

37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันปรับด้วยปัจจัยเสี่ยงตามความเหมาะสม
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
- ง) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- จ) หุ้นกู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชี	18,826	17,107	15,069	14,144
มูลค่ายุติธรรม	18,881	17,054	15,112	14,102

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37.3 การกระทบยอดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 แสดงได้ดังนี้

การกระทบยอดมูลค่ายุติธรรมของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์สำหรับปี 2567 และ 2566 ที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
ซื้อระหว่างปี	355,264
กำไรสุทธิที่รับรู้ในรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน	6,631
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	361,895
ขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรหรือขาดทุน	42,471
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	319,424

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

เครื่องมือทางการเงิน	เทคนิคการวัดมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	อัตราที่ใช้	ผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	ประมาณการกระแสเงินสดรับในอนาคตด้วยอัตราคิดลด	อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.5 (2566: ร้อยละ 8.3)	อัตราคิดลดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ 0.5 จะทำให้มูลค่ายุติธรรมลดลง (เพิ่มขึ้น) เป็นจำนวน 8 ล้านบาท (2566: 11 ล้านบาท)

38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 21 และ

22

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยส่วนของผู้อถือหุ้น หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.70:1 (2566: 1.62:1) (เฉพาะบริษัท: 1.27:1 2566: 1.23:1)

39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้ความเห็นชอบการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 306.77 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,227.06 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,533.83 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 613.53 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (“ORI-W2”) จำนวนไม่เกิน 613.53 ล้านหน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

ทั้งนี้มติดังกล่าวจะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568