

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทมีจำนวน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก และมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการบันทึกบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

2) การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.5 และข้อ 7 บริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 16,560.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนชนิดมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่เราคาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัท กับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่เราคาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.8 และข้อ 11 บริษัทขอยอมอ้างสิทธิเพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 903.93 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่เราคาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมุติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแต่ละหน่วย
- วิเคราะห์และสุ่มทดสอบอัตราผลตอบแทนที่เราคาดว่าจะได้รับว่าจะครอบคลุมมูลค่าที่เราคาดว่าจะได้รับหรือไม่
- ประเมินความรู้ ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายพนพฤกษ์ พิชญวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,295,370,039	750,888,363	42,002,548	66,028,095
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	755,012,088	356,185,816	834,745,126	393,955,135
เงินปันผลค้างรับ		-	-	-	398,400,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	220,655,000	138,229,590	6,908,033,337	5,489,018,973
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	28.1.3	135,610,000	9,000,000	135,610,000	9,000,000
สินค้าคงเหลือ	7	16,806,881,228	11,767,903,784	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		474,582,787	407,176,811	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		19,688,111,142	13,429,384,364	7,920,391,011	6,356,402,203
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน					
และข้อจำกัดในการเบิกใช้		12,397,206	11,228,555	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	112,200,000	125,200,000	112,200,000	125,200,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	1,779,886,775	492,424,250
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9	102,697,956	40,594,483	20,004,143	20,004,143
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	10	1,128,289,806	664,406,119	999,915,283	514,299,283
เงินลงทุนระยะยาว		11,736,707	11,736,707	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	937,333,592	627,854,846	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	947,552,945	340,881,169	160,391,109	164,007,076
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	100,090,254	86,012,448	24,257,802	18,278,386
ค่าความนิยม	8.2	139,312,951	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	14	39,505,059	26,499,724	35,211,099	22,523,233
ที่ดินรอการพัฒนา		935,374,458	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	23	161,472,024	140,478,411	9,083,679	6,976,319
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		47,654,353	32,333,696	3,216,315	16,659,992
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,675,617,311	2,107,226,158	3,144,166,205	1,380,372,682
รวมสินทรัพย์		24,363,728,453	15,536,610,522	11,064,557,216	7,736,774,885

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	917,112,539	1,078,000,000	268,850,013	216,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15	1,260,169,880	1,235,442,682	295,655,377	198,040,314
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	31	2,355,416,668	356,610,493	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16	-	122,850,000	1,630,810,295	1,312,998,764
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	16	-	109,931,800	-	-
ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระในปี	16				
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		21,118,033	15,344,931	7,222,697	6,091,560
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		766,212,073	553,558,074	55,142,800	142,800
- หุ้นกู้		999,845,912	498,698,880	999,845,912	498,698,880
- หุ้นกู้แปลงสภาพ		320,158,540	3,901,370	320,158,540	3,901,370
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		152,100,719	164,050,342	12,821,156	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,792,134,364	4,138,388,572	3,590,506,790	2,235,873,688
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13,16	85,631,634	81,876,999	23,730,211	22,516,504
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	6,960,183,323	3,511,524,705	164,878,259	785,800
หุ้นกู้	16	2,750,730,133	1,489,331,740	2,750,730,133	1,489,331,740
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	17	-	314,872,512	-	314,872,512
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	210,700,742	1,162,747	2,311,047	1,377,215
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	20	59,736,679	36,762,608	45,418,395	34,881,596
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		20,775,205	9,829,921	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,087,757,716	5,445,361,232	2,987,068,045	1,863,765,367
รวมหนี้สิน		16,879,892,080	9,583,749,804	6,577,574,835	4,099,639,055

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	19				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,363,106,937 หุ้น					
(พ.ศ. 2565: หุ้นสามัญ 1,363,106,937 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,363,106,937	1,363,106,937	1,363,106,937	1,363,106,937
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 899,121,119 หุ้น					
(พ.ศ. 2565: หุ้นสามัญ 856,121,119 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		899,121,119	856,121,119	899,121,119	856,121,119
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	19	2,316,793,340	1,998,593,340	2,316,793,340	1,998,593,340
ส่วนเกินทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		19,079,802	19,079,802	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	17	790,018	790,018	790,018	790,018
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	17	1,830,741	1,830,741	1,830,741	1,830,741
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		89,912,112	85,612,112	89,912,112	85,612,112
ยังไม่ได้จัดสรร		3,159,282,786	2,517,525,635	1,178,535,051	694,188,500
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุน		89,258,241	139,832,594	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		6,576,068,159	5,619,385,361	4,486,982,381	3,637,135,830
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		907,768,214	333,475,357	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		7,483,836,373	5,952,860,718	4,486,982,381	3,637,135,830
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,363,728,453	15,536,610,522	11,064,557,216	7,736,774,885

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมชัย วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,315,916,159	5,221,438,702	-	-
รายได้จากการเช่าและบริการ	454,210,563	261,912,564	787,690,365	486,429,528
รายได้เงินปันผล	8,10 -	-	799,198,600	398,400,000
รวมรายได้	6,770,126,722	5,483,351,266	1,586,888,965	884,829,528
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,774,887,506)	(2,989,828,997)	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(231,607,266)	(89,539,176)	(517,303,492)	(439,768,368)
รวมต้นทุนขาย	(4,006,494,772)	(3,079,368,173)	(517,303,492)	(439,768,368)
กำไรขั้นต้น	2,763,631,950	2,403,983,093	1,069,585,473	445,061,160
รายได้อื่น	21 376,747,788	485,113,274	148,399,507	153,234,250
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(843,698,228)	(666,275,371)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(775,490,726)	(578,578,031)	(271,360,991)	(155,835,631)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,521,190,784	1,644,242,965	946,623,989	442,459,779
รายได้ทางการเงิน	27,641,369	11,512,591	343,984,220	206,252,127
ต้นทุนทางการเงิน	(11,282,560)	(3,561,810)	(319,304,615)	(157,124,421)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	9 (16,490,561)	(10,818,566)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,521,059,032	1,641,375,180	971,303,594	491,587,485
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23 (308,224,414)	(288,355,186)	(35,108,641)	(10,269,654)
กำไรสำหรับปี	1,212,834,618	1,353,019,994	936,194,953	481,317,831
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	2,546,980	5,077,711	(139,505)	3,527,642
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	2,546,980	5,077,711	(139,505)	3,527,642
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,215,381,598	1,358,097,705	936,055,448	484,845,473
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,092,223,050	1,118,521,778	936,194,953	481,317,831
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	120,611,568	234,498,216	-	-
	1,212,834,618	1,353,019,994	936,194,953	481,317,831
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,093,466,048	1,123,507,406	936,055,448	484,845,473
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	121,915,550	234,590,299	-	-
	1,215,381,598	1,358,097,705	936,055,448	484,845,473
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	26			
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1.25	1.31	1.07	0.56
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	876,384,133	856,121,119	876,384,133	856,121,119

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมณัฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินรวม (บาท)

ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการขายโดย ให้หุ้นเป็นเกณฑ์	หุ้นผู้แปลงสภาพ- องค์ประกอบ ที่เป็นทุน	ใบสำคัญ แสดงสิทธิ์ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้จัดสรร จากการเปลี่ยน สัดส่วนเงินลงทุน	รวมส่วนของ บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม
					จัดสรรแล้ว- สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
856,121,119	1,998,593,340	19,079,802	-	-	71,153,455	1,750,925,093	139,832,594	4,835,705,403	100,845,885	4,936,551,288
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,808	1,808
-	-	-	790,018	-	-	-	-	790,018	-	790,018
-	-	-	-	1,830,741	-	-	-	1,830,741	-	1,830,741
-	-	-	-	-	14,458,657	(14,458,657)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(342,448,207)	-	(342,448,207)	-	(342,448,207)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600,000)	(1,600,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(398,609)	(398,609)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,974	35,974
-	-	-	-	-	-	4,985,628	-	4,985,628	92,083	5,077,711
-	-	-	-	-	-	1,118,521,778	-	1,118,521,778	234,498,216	1,353,019,994
856,121,119	1,998,593,340	19,079,802	790,018	1,830,741	85,612,112	2,517,525,635	139,832,594	5,619,385,361	333,475,357	5,952,860,718

	856,121,119	1,998,593,340	19,079,802	790,018	1,830,741	85,612,112	2,517,525,635	139,832,594	5,619,385,361	333,475,357	-	5,952,860,718
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,831,950	-	8,831,950
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	660,000,493	-	660,000,493
	-	-	-	-	-	4,300,000	(4,300,000)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	(447,408,897)	-	(447,408,897)	-	-	(447,408,897)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,200,600)	-	(32,200,600)
	-	-	-	-	-	-	-	(50,574,353)	(50,574,353)	(184,278,568)	-	(234,852,921)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,032	-	24,032
	43,000,000	318,200,000	-	-	-	-	-	-	361,200,000	-	-	361,200,000
	-	-	-	-	-	-	1,242,998	-	1,242,998	1,303,982	-	2,546,980
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,611,568	-	1,212,834,618
	899,121,119	2,316,793,340	19,079,802	790,018	1,830,741	89,912,112	3,159,282,786	89,256,241	6,576,068,159	907,768,214	-	7,483,836,373

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565
เพิ่มขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
การออกหุ้นผู้แปลงสภาพ
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ
ส่วนเกินทุน
จ่ายคืนปันผล
จ่ายคืนปันผล-ส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม
รับรู้รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
กำไรเบ็ดเสร็จก่อน
กำไรสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566
เพิ่มขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
ส่วนเกินทุน
จ่ายคืนปันผล
จ่ายคืนปันผล-ส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ
กำไรเบ็ดเสร็จก่อน
กำไรสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ (นายสมพงษ์ วัฒนทรัพย์) (นายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์)

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	หุ้นกู้แปลงสภาพ- องค์ประกอบที่เป็นทุน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ		รวม
				จัดสรรแล้ว -	ยังไม่จัดสรร	
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	-	-	71,153,455	3,492,117,805
สร้างตามกฎหมาย	-	-	-	-	14,458,657	-
การออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	790,018	-	-	-
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	1,830,741	-	790,018
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	-	1,830,741
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(342,448,207)	(342,448,207)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	3,527,642	3,527,642
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	790,018	1,830,741	85,612,112	481,317,831
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	856,121,119	1,998,593,340	790,018	1,830,741	694,188,500	3,637,135,830
สร้างตามกฎหมาย	-	-	-	-	4,300,000	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(447,408,897)	(447,408,897)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	43,000,000	318,200,000	-	-	-	361,200,000
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(139,505)	(139,505)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	936,194,953	936,194,953
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	899,121,119	2,316,793,340	790,018	1,830,741	1,178,535,051	4,486,982,381

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ.....กรรมการตามอำนาจ
วิฑิตพงษ์ วัฒนธัญย์ (นายวิฑิต วัฒนธัญย์)
นายกกรมเขตรัฐวิฑิตพงษ์

ASSETWise
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

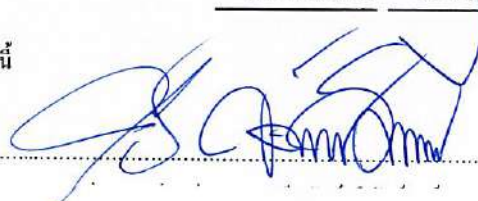
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี				
	1,212,834,618	1,353,019,994	936,194,953	481,317,831
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	308,224,414	288,355,186	35,108,641	10,269,654
รายได้ทางการเงิน	(27,641,369)	(11,512,591)	(343,984,220)	(206,252,127)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	11,282,560	3,561,810	319,304,615	157,124,421
ค่าเสื่อมราคา	11, 12, 13	144,603,902	105,336,997	14,832,573
ค่าตัดจำหน่าย	14	3,377,848	1,731,331	3,128,456
(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		7,495,205	(107,499)	176,231
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		1,631,115	1,648,163	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	8.1	(170,721,783)	(207,229,165)	(130,000,000)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	10.1	(103,333,111)	(223,288,056)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	9.2, 10.2	16,490,561	8,684,006	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	2,134,560	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน		-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		-	(390,694)	-
หนี้สงสัยจะสูญ		-	168,222	-
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ		-	(417,496)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	2,381,080	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน(โอนกลับ)	14	(328,617)	2,489,799	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	8,10.2	-	(799,198,600)	(398,400,000)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	20	9,631,059	11,250,827	10,369,113
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(224,944,312)	3,841,284	(132,471,072)
สินค้าคงเหลือ		(1,300,154,456)	125,556,958	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		(3,018,834,350)	(4,161,337,319)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(29,283,054)	127,985	(80,000)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(64,558,344)	269,300,655	10,923,996
เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		1,550,985,924	52,869,450	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	(1,352,000)	(536,000)	(1,352,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,739,474	2,754,555	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน				
	(1,668,473,636)	(2,371,987,038)	(75,527,628)	(58,125,270)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(617,342,257)	(290,338,936)	(227,397,617)	(104,268,714)
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคล	14,424,619	-	14,147,009	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(343,744,227)	(303,477,373)	(22,981,818)	(14,590,866)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
	(2,615,135,501)	(2,965,803,347)	(311,760,054)	(176,984,850)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ



ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(200,000,000)	-	(200,000,000)
เงินสดรับจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	703,299,508	-	703,826,914
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	112,516,473	159,141,808	111,970,000	172,480,000
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	8.6 (1,044,205,218)	(9,060,539)	(1,290,461,625)	(68,320,400)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า	10.2 (484,086,900)	(465,079,200)	(484,086,900)	(465,079,200)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทร่วม	9.2 (67,275,000)	(42,729,043)	-	(20,004,143)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนระยะยาว	-	(11,736,707)	-	-
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(961,960)	(8,134,047)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	28.1.3 -	-	4,765,566,561	2,706,282,527
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	28.1.3 -	-	(6,587,340,088)	(4,947,138,099)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	28.1.3 (69,410,000)	(76,075,000)	(1,410,000)	(11,800,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	28.1.3 491,139,163	672,507,345	491,139,163	672,507,345
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	28.1.3 (200,580,000)	(228,054,590)	(200,580,000)	(228,054,590)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	12,380,290	4,303,030	54,541,969	75,686,773
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	11 (184,988,619)	(264,451,701)	-	-
เงินสดรับจากการขายเครื่องมือและอุปกรณ์	1,142,387	1,345,000	-	4,673
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12 (422,589,425)	(161,976,583)	(8,422,710)	(6,836,951)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14 (16,002,046)	(18,833,062)	(15,831,000)	(13,187,245)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอพัฒนา	(375,474,199)	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	71,399,200	-	1,197,598,600	199,200,000
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของ				
ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,031,950	35,974	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,168,963,904)	54,502,193	(1,967,316,030)	(1,430,432,396)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรฐชัย วิพันธุ์พงษ์)

(นายวิรัตน์ วิพันธุ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.1	1,756,432,000	1,295,868,000	431,964,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.1	(1,726,336,000)	(933,868,000)	(391,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.6	-	-	2,921,607,258
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.6	(122,850,000)	(49,000,000)	(2,603,795,727)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการอื่น	16.2	110,000,000	-	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการอื่น	16.2	(219,931,800)	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	(19,002,829)	(14,871,373)	(6,590,021)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	16.3	7,943,451,917	3,541,004,245	220,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	16.3	(4,042,389,434)	(1,707,953,260)	(142,800)
เงินสดรับ - หุ้นผู้แปลงสภาพ		-	321,394,640	-
เงินสดรับจากหุ้นระยะยาว	16.4	2,268,900,000	1,000,000,000	2,268,900,000
เงินสดจ่ายหุ้นระยะยาว	16.4	(500,000,000)	-	(500,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	19	361,200,000	-	361,200,000
เงินสดจ่ายเงินปันผล	25	(447,092,173)	(575,072,553)	(447,092,173)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(33,800,600)	(800,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		5,328,581,081	2,876,701,699	2,255,050,537
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		544,481,676	(34,599,455)	(24,025,547)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		750,888,363	785,487,818	66,028,095
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,295,370,039	750,888,363	42,002,548

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
รายการไม่กระทบเงินสด				
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	603,448,650	301,763,615	-	-
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,814,806	5,289,897	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	32,779,189	27,031,219	8,934,865	10,848,619
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้บันทึกเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,146,752	2,915,792	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเปลี่ยนแปลง				
สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันจำหน่ายเงินลงทุน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	29,495,557	6,118,300	-	-
สินค้าคงเหลือ	852,248,145	1,286,258,033	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	35,134,102	29,976,812	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	9,925,569	7,201,680	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	200,033	51	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(212,664,000)	(84,223,755)	-	-
ค่ามัดจำที่ส่งไม่รับรู้เป็นรายได้	(34,720,838)	(32,757,614)	-	-
เงินกู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(134,804,681)	(590,807,345)	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(417,184,573)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(704,866,015)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(223,274,754)	(690,792)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,414,667)	(464,384)	-	-
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(99,060,107)	(84,255,029)	-	-
หัก เงินลงทุนคงเหลือ	40,854,797	36,167,674	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	170,721,783	207,229,165	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	112,516,473	159,141,810	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ   กรรมการตามอำนาจ

(นายกฤษณ์ เวียงรัมย์) (นายวีรทัต วิวัฒน์พงษ์)

ASSETwise
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ

1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการด้านการบริหารจัดการ

การประกอบการธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "กลุ่มกิจการ") สามารถสรุปได้ดังนี้

1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
2. ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
3. ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์
4. ธุรกิจศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี
5. ธุรกิจบริการจัดงานด้านความบันเทิง
6. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ
7. ธุรกิจบริการด้านการบริหารจัดการ

1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

1. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ มีอำนาจควบคุม

2. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

3. งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัด ด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

4. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ดังนี้

บริษัทย่อย	อัตราการลงทุนร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2566	2565		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	55.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เซเรเนียม จำกัด	97.00	97.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท พรีเมียม โซลูชั่น จำกัด	99.97	99.97	บริการด้านการบริหารจัดการ	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ปิยู เรสเอดส์ จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88	90.88	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	99.97	นายหน้ารับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97	99.97	ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท แมกซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท คับบลิวเอชบี จำกัด	99.97	99.97	ลงทุนในบริษัทอื่น	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ใจ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด	99.97	99.97	บริการจัดงานด้านความบันเทิง	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 13 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2566	2565		
บริษัท ไวส์ เอสเตท 16 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 19 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 20 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอ เอช จี จำกัด	99.97	-	ลงทุนในบริษัทอื่น	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด				
บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	67.61	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัท ไทเทิล โฮเทล ในชาง จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงแรม	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัท ดี เอส ไคเวิร์ จำกัด	99.97	-	บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท เอ เอช จี จำกัด				
บริษัท เอ เอช จี รีเวอร์ไซด์ จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท ดับบลิว เอช บี จำกัด				
บริษัท ร็อคเก็ต ฟิตเนส จำกัด	69.99	-	ฟิตเนสและการออกกำลังกาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทร่วม				
บริษัทร่วมทางตรง				
บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	41.18	41.18	บริการจัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิง	บริษัทร่วมโดยตรง
บริษัทร่วมภายใต้ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	30.00	30.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทร่วมโดยอ้อม
กิจการร่วมค้า				
กิจการร่วมค้าทางตรง				
บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.99	50.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	50.99	50.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	50.97	50.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	50.97	50.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	50.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด	50.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด	50.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

บริษัท บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นารรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น ในการพิจารณาอำนาจในการควบคุม บริษัท ต้องนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณา วันที่ซื้อกิจการ คือ วันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่ง ต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ซึ่งรวมถึงการรับรู้ค่าบางส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่บริษัท ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กิจการร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมและมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่บริษัท มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่วันซื้อกิจการ บริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ที่ไม่ทำให้บริษัท สูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่บริษัท สูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วม

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 บริษัท รับรู้รายได้ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อบริษัทปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น โดยรายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.1.2 รายได้จากการให้เช่าช่วงของสัญญาดำเนินงาน รับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาในสัญญาเช่า

4.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะรับรู้เป็นรายได้ตามช่วงเวลาที่ได้รับบริการ

4.1.4 รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง

4.1.5 ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.1.6 เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.1.7 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.1.8 บริษัทคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่และราคาขาย

4.1.9 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา กลุ่มบริษัทบันทึกค่าหนี้ที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และคิดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน ที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortized cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การค้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกค้านี้ การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยเงื่อนไขถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาวะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการค้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้มูลค่าจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหักลบกันที่หักดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดพัฒนา

- สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และ เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และ

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม แสดงไว้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ส่วนตกแต่งอาคาร	5 ปี	
งานระบบสาธารณูปโภค	3-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

กิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

อาคารและอุปกรณ์ คัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงานขายชั่วคราว	2 - 6 ปี	(หรืออายุการใช้งานตามแผนการขาย)
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร	10-30 ปี	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5-10 ปี	
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี	
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี	
อุปกรณ์สำนักงาน	2 - 20 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

4.10 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

4.10.1 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าค่าความนิยมอาจจะด้อยค่า

เพื่อวัตถุประสงค์ของการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดหรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าความนิมดังกล่าวขึ้น

โดยหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดหรือกลุ่มของหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดนั้นจะต้องเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่กลุ่มกิจการที่ใช้ในการประเมินค่าความนิยมเพื่อประโยชน์ในการบริหารภายในกิจการ

4.10.2 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัท จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3-10 ปี

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

สินทรัพย์ดิจิทัล

ตามอายุสัญญา

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ดิจิทัลด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นตั้งแต่ได้มา (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนสินทรัพย์ดิจิทัล ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ โดยในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดิจิทัลจะเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์ดิจิทัลนั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และกลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล กลุ่มบริษัทจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาที่เสนอในการแลกเปลี่ยนที่กลุ่มบริษัทได้กำหนดไว้เป็นตลาดหลักสำหรับการซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (ข้อมูลระดับ 1)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชีถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้น ไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	2-15 ปี (ตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ยานพาหนะ	5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัท คำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้น ไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัท เลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และ ไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัท จะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้น ไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัท รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้อง โดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortized cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ได้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.15.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท บันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท บันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัท รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท จะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 กำไรต่อหุ้น

4.16.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้ว ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ สারণผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว (หมายเหตุ 4.18.2) การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

4.18.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงาน และเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิตรายการนั้น

4.18.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัท จัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัท กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสมบริษัท และบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.19 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

กลุ่มบริษัท ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าค้างนานโดยประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการคาดการณ์ของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหารในธุรกิจและแนวโน้มของตลาดในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัท จะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ไม่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่าโดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่ง สินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหาร ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงาน โดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัท ได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

4.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทมีการออกและจำหน่ายหุ้นบริมสิทธิ์ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ให้กับบุคคลภายนอก (ผู้ถือหุ้นกลุ่มใหม่) ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้น รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ดังนั้นบริษัท จึงได้วัดมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออก โดยอ้างอิงราคาหุ้นจากมูลค่าของหุ้นตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ และบริษัทบันทึกผลต่างระหว่างราคาของสิ่งตอบแทนที่ได้รับซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออกให้เป็นค่าใช้จ่ายและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินสด	2,192,127	1,585,456	80,854	180,000
เงินฝากธนาคาร	1,227,416,947	747,269,718	41,921,694	65,848,095
เงินฝากระหว่างทาง	65,760,965	2,033,189	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,295,370,039	750,888,363	42,002,548	66,028,095

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.1	127,620,554	51,711,614	210,499,371	57,241,144
กิจการอื่น		14,367,801	4,007,406	-	304,415
รวม		141,988,355	55,719,020	210,499,371	57,545,559
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(157,522)	(157,522)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		141,830,833	55,561,498	210,499,371	57,545,559
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- รายได้ค้างรับ	28.1.1	8,702,333	5,755,891	11,948,740	8,816,952
- ดอกเบี้ยค้างรับ	28.1.1	23,181,483	7,920,404	578,595,763	289,153,512
กิจการอื่น					
- ลูกหนี้อื่น		51,976,297	58,792,923	20,575,345	26,962,177
- รายได้ค้างรับ		2,614,723	2,170,130	-	-
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		293,134,424	71,293,598	12,021,077	10,069,479
- เงินมัดจำค่าสินค้า		128,998,516	142,828,593	360,035	180,250
- เงินทดรองจ่าย		46,664,339	6,716,489	674,795	533,874
- ลูกหนี้เช็คปลอดจำนอง		57,416,120	-	-	-
- อื่น ๆ		493,020	5,146,290	70,000	693,332
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		613,181,255	300,624,318	624,245,755	336,409,576
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		755,012,088	356,185,816	834,745,126	393,955,135

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		80,244,764	9,446,467	80,629,227	8,173,505
เกินกำหนดชำระ					
ไม่เกิน 3 เดือน		31,459,385	39,000,348	83,573,986	43,017,328
ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน		10,670,202	6,504,320	28,402,062	6,354,726
ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน		12,800,084	427,510	11,854,982	-
มากกว่า 12 เดือน		6,813,920	340,375	6,039,114	-
รวม		141,988,355	55,719,020	210,499,371	57,545,559

7. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
สินค้ำสำเร็จรูป	4,471,813,319	3,256,612,531
งานระหว่างก่อสร้าง		
- ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	6,428,754,082	5,504,497,664
- ต้นทุนพัฒนาโครงการ	3,719,804,054	1,915,152,169
- คอกเบี้ยจ่าย	634,236,641	348,326,497
- ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	1,551,738,367	742,780,158
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	(727,555)	(727,555)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	16,805,618,908	11,766,641,464
สินทรัพย์ดิจิทัล	1,262,320	1,262,320
รวมสินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	16,806,881,228	11,767,903,784

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย จำนวน 15,880.55 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 10,566.71 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 16

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 603.45 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 310.71 ล้านบาท)

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการถือหุ้น		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	2566	2565	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	501,577,500	-	14,102,850	-
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60%	99.60%	99,600,000	697,200,000	99,600,000	398,400,000
บริษัท ซินนอจี เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	580,372,800	-	75,374,800	-
บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	99.99%	280,847,000	-	230,848,000	-
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00%	96.00%	192,000,000	-	9,600,000	-
บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	55.00%	74,092,275	-	16,499,900	-
บริษัท เซเรเบียม จำกัด	97.00%	97.00%	970,000	-	970,000	-
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00%	51.00%	5,099,900	30,599,400	5,099,900	-
บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการใช้หุ้น		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	2566	2565	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88%	90.88%	9,997,000	-	9,997,000	-
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 8 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท คิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97%	99.97%	16,336,000	-	16,336,000	-
บริษัท คับบลิวเอชบี จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ ใจ เอ็นเคอร์เทนเมนต์ จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 13 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 16 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 19 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 20 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท เอ เอช จี จำกัด	99.97%	-	1,999,400	-	-	-
รวม			1,779,886,775	727,799,400	492,424,250	398,400,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด						
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวลด์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด						
บริษัท ร่ม โทซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด						
(มหาชน)	67.61%	-	1,220,184,295	-	-	-
บริษัท ไทเทิล โฮเทล ในยาง จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ดี เอส ไคเวิร์ จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท เอ เอช จี จำกัด						
บริษัท เอ เอช จี ริเวอร์ไซด์ จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท คับบลิว เอช บี จำกัด						
บริษัท ร็อคเก็ต ฟิตเนส จำกัด	69.99%	-	2,799,700	-	-	-
รวม			1,227,982,495	-	1,999,400	-

8.1 การจัดตั้งบริษัทใหม่

8.1.1 บริษัทย่อยทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 82/2566 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 คณะกรรมการบริหารอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ไวส์ เอสเตท 13 จำกัด	1,000,000	99.97	4 มกราคม 2566
บริษัท ไวส์ เอสเตท 16 จำกัด	1,000,000	99.97	4 มกราคม 2566
บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด	1,000,000	99.97	24 กุมภาพันธ์ 2566
บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด	1,000,000	99.97	24 กุมภาพันธ์ 2566
บริษัท ไวส์ เอสเตท 19 จำกัด	1,000,000	99.97	12 กรกฎาคม 2566
บริษัท ไวส์ เอสเตท 20 จำกัด	1,000,000	99.97	12 กรกฎาคม 2566
บริษัท เอ เอช จี จำกัด	2,000,000	99.97	2 พฤศจิกายน 2566

8.1.2 บริษัทย่อยทางอ้อม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 82/2566 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 คณะกรรมการบริหารอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ของบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ 2 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 93/2566 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริหารอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาและทำการออกกำลังกายทุกประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท เอ เอช จี รีเวอร์ไซด์ จำกัด	1,000,000	99.97	24 พฤศจิกายน 2566
บริษัท ไทเทิล โฮเทล ในยาง จำกัด	1,000,000	99.97	20 พฤศจิกายน 2566
บริษัท ดี เอส ไควร์ จำกัด	1,000,000	99.97	20 พฤศจิกายน 2566
บริษัท ร็อคเก็ต ฟิตเนส จำกัด	4,000,000	69.99	13 ธันวาคม 2566

8.2 การซื้อธุรกิจ

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท 39 เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“TITLE”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 417,169,500 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ TITLE จากผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,042.92 ล้านบาท

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาและปันส่วนมูลค่ายุติธรรมของรายการ ณ วันที่ซื้อกิจการของ TITLE โดยบริษัทได้รับรายงานการประเมินที่เสร็จสมบูรณ์ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2566 จากผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวแล้ว บริษัทได้ปฏิบัติและรับรู้รายการรวมธุรกิจครั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ และบันทึกผลต่างระหว่างราคาซื้อกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับจากการรวมธุรกิจดังกล่าวไว้ในบัญชี “ค่าความนิยม” เป็นจำนวนเงิน 139.31 ล้านบาท ในงบการเงินรวม

รายละเอียดของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและค่าความนิยมที่เกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ มีดังนี้

	หน่วย:บาท
	งบการเงินรวม
สิ่งตอบแทนที่ใช้ในการซื้อ	1,042,923,750
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(903,610,799)
ค่าความนิยม	139,312,951

สำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

	หมายเหตุ	หน่วย : บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		193,129,078
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		172,783,333
สินค้าคงเหลือ		576,543,315
ที่ดินรอการพัฒนา		1,212,538,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	63,295,560
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	12	206,685,819
ค่าความนิยม		139,312,951
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	5,612,859
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	67,198
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		20,890,070
สินทรัพย์อื่น		868,945
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	(2,000,000)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(69,117,844)
ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้		(582,624,932)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	(5,744,157)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	(16,597,451)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(211,518,501)
หนี้สินอื่น		(1,200,000)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ		1,702,924,243
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(660,000,493)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน		1,042,923,750

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ TITLE เพิ่มเติม จำนวน 70,904,218 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.82 ของจำนวนหุ้นและออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 177.26 ล้านบาท จากการซื้อหุ้นเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปโดยอำนาจการควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือครองจากเดิมร้อยละ 57.79 เปลี่ยนเป็นร้อยละ 67.61 ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยลดลงจากเดิมร้อยละ 42.21 เปลี่ยนเป็นร้อยละ 32.39 และการซื้อหุ้นเพิ่มเติมในครั้งนี้ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวนเงิน 152.46 ล้านบาท และเกิดผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 24.80 ล้านบาท ระบุเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน แสดงอยู่ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

การซื้อธุรกิจนี้เข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมกิจการ ซึ่งกำหนดให้บันทึกสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาในมูลค่ายุติธรรม รวมถึงค่าความนิยม (ถ้ามี) ณ ปัจจุบัน บริษัทมีการประเมินส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ที่ได้มา และยังไม่สิ้นสุด ซึ่งรายการที่ได้มูลค่ามาได้ปรับปรุงเข้าไปในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาเวลารายการ ตามหมายเหตุข้างต้น อย่างไรก็ตาม บริษัท จะทบทวนการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิเหล่านี้ ตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ในช่วงระยะเวลาการวัดมูลค่า 12 เดือน หากมีข้อมูลใหม่ที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ซึ่งทำให้ต้องปรับปรุงการรับรู้มูลค่า การปรับปรุงดังกล่าวจะถูกบันทึกเมื่อได้รับข้อมูลเพิ่มเติม

8.3 การซื้อหุ้นเพิ่ม

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พีริวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของกลุ่มบริษัท จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 135,000 หุ้น มูลค่ารวม 57.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.00 ของทุนจดทะเบียน ทำให้ส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 54.99 เป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยที่อำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยนั้น ไม่เปลี่ยนแปลง บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวนเงิน 31.82 ล้านบาท และส่วนค่าจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 25.77 ล้านบาท ในงบการเงินรวม

8.4 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไลฟ์ เอสเคท 8 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 42.49 ล้านบาท ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตรา ร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 65.98 ล้านบาท และ 42.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไลฟ์ เอสเคท 18 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 39.49 ล้านบาท ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตรา ร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 45.04 ล้านบาท และ 39.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไลฟ์ เอสเคท 17 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 49.49 ล้านบาท ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตรา ร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 59.70 ล้านบาท และ 49.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่หยุดรับรู้ ณ วันจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

สิ่งตอบแทนที่ได้รับ ณ วันจำหน่าย

	หน่วย : บาท
เงินสด	131,470,000
หัก สินทรัพย์สุทธิ ณ วันจำหน่าย	39,251,783
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	170,721,783

8.5 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 ของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 600 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนพฤษภาคม 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ในอัตราหุ้นละ 700 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2566

8.6 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	492,424,250
ลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทย่อย	1,290,461,625
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	(2,999,100)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,779,886,775

9. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

9.1 เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	งบการเงิน	
				งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ			มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัทร่วมทางตรง					
บริษัท แชลป์ เวิลด์					
เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริการผลิตงานด้านบันเทิง	41.18	1,700,000	17,568,687	20,004,143
บริษัทร่วมทางอ้อม					
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	30.00	300,000,000	85,129,269	-
				102,697,956	20,004,143

9.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	40,594,483	20,004,143
ซื้อเงินลงทุน	67,275,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(5,171,527)	-
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	102,697,956	20,004,143

10. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

10.1 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	หน่วย:บาท		
				งบการเงิน	งบการเงิน	
				รวม	เฉพาะกิจการ	
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.99	35,000,000	46,804,064	22,715,683	71,399,200
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.99	580,000,000	341,259,978	295,799,700	-
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.97	360,000,000	225,337,384	183,599,700	-
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.97	380,000,000	221,619,703	193,785,000	-
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.97	400,000,000	232,033,768	203,999,700	-
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.97	195,110,000	86,333,779	99,505,800	-
	เพื่อขาย					
บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.97	1,000,000	(25,098,870)	509,700	-
	เพื่อขาย					
				1,128,289,806	999,915,283	71,399,200

ตามที่แสดงในหมายเหตุข้อ 8 บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยมีการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันได้มา และรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 45.38 ล้านบาท 35.84 ล้านบาท และ 22.13 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงในรายได้อื่นในงบการเงินรวม

10.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	664,406,119	514,299,283
ซื้อเงินลงทุน	484,086,900	484,086,900
เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	62,515,021	1,529,100
เงินปันผลจ่าย	(71,399,200)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(11,319,034)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,128,289,806	999,915,283

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	223,720,919	138,521,517	11,324,252	373,566,688
เพิ่มขึ้น	160,068,282	4,136,964	108,445,142	272,650,388
โอนเข้า(ออก)	-	41,807,683	(41,807,683)	-
รวม	383,789,201	184,466,164	77,961,711	646,217,076
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(652,087)	-	-	(652,087)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	383,137,114	184,466,164	77,961,711	645,564,989
เพิ่มขึ้น	2,381,080	240,328	204,328,768	206,950,176
โอนเข้า(ออก)	52,570,635	218,375,797	(222,050,432)	48,896,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	14,960,190	51,027,215	-	65,987,405
จัดประเภทรายการใหม่	-	22,581,002	-	22,581,002
รวม	453,049,019	476,690,506	60,240,047	989,979,572
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,381,080)	-	-	(2,381,080)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	450,667,939	476,690,506	60,240,047	987,598,492

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	7,612,171	-	7,612,171
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	10,097,972	-	10,097,972
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	-	17,710,143	-	17,710,143
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	21,963,805	-	21,963,805
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	2,691,845	-	2,691,845
จัดประเภทรายการใหม่	-	7,899,107	-	7,899,107
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	50,264,900	-	50,264,900
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	383,137,114	166,756,021	77,961,711	627,854,846
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	450,667,939	426,425,606	60,240,047	937,333,592

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 813.91 ล้านบาท (พ.ศ.2565 : จำนวน 627.85 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 2.15 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดิน และอาคาร มูลค่า 1,045.31 ล้านบาท ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน :-	งบการเงินรวม								หน่วย:บาท
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	67,855,162	219,419,926	14,043,872	1,607,075	731,736	37,471,554	47,458,308	15,971,058	404,558,691
เพิ่มขึ้น	6,178,619	469,349	2,339,234	200,676	215,145	6,173,446	182,243	146,217,871	161,976,583
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(40,816,857)	(26,460)	-	-	(18,712)	(4,247,766)	-	(45,109,795)
โอนเข้า/ออก	-	114,582,551	(922,910)	31,200	-	14,735,746	212,930	(128,639,517)	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	-	(1,340,800)	(1,340,800)
เพิ่มจากการซื้อกิจการ	-	8,189,579	-	-	-	465,632	-	-	8,655,211
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(32,860,984)	-	-	-	(3,769,550)	-	(121,013)	(36,751,547)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	74,033,781	268,983,564	15,433,736	1,838,951	946,881	55,058,116	43,605,715	32,087,599	491,988,343
และ 1 มกราคม 2566	206,905,075	-	5,067,057	94,723	1,553,462	4,791,461	-	223,705,979	442,117,757
เพิ่มขึ้น	-	(50,569,832)	(1,384,955)	(24,709)	(745,780)	(3,443,074)	(938,599)	(4,990,182)	(62,097,131)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	126,111,586	172,121,901	-	-	1,679,601	8,419,596	-	(182,593,684)	125,739,000
โอนเข้า/ออก	-	(20,248,342)	-	-	-	(4,202,642)	-	-	(24,450,984)
จัดประเภทรายการใหม่	161,719,739	84,331,745	-	1,031,660	2,665,666	9,870,546	6,498,813	2,783,083	268,901,252
เพิ่มจากการซื้อกิจการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(38,620,123)	-	-	-	(4,349,022)	-	-	(42,969,145)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	568,770,181	415,998,913	19,115,838	2,940,625	6,099,830	66,144,981	49,165,929	70,992,795	1,199,229,092

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	66,696,486	7,186,443	310,405	264,670	19,232,466	18,954,102	-	112,644,572
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	77,017	65,613,087	2,706,544	334,141	144,209	9,050,770	4,482,103	-	82,407,871
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(39,537,029)	(14,030)	-	-	(18,707)	(3,010,265)	-	(42,580,031)
โอนเข้า/ออก	-	122,728	(642,672)	-	-	380,678	139,266	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	5,204,463	-	-	-	205,033	-	-	5,409,496
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(6,257,513)	-	-	-	(517,221)	-	-	(6,774,734)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565									
และ 1 มกราคม 2566	77,017	91,842,222	9,236,285	644,546	408,879	28,333,019	20,565,206	-	151,107,174
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	172,581	89,530,241	2,877,256	378,953	480,071	8,892,886	3,888,216	-	106,220,204
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(45,097,351)	(1,251,681)	(18,612)	(745,759)	(2,941,084)	(538,598)	-	(50,593,085)
จัดประเภทรายการใหม่	-	(8,067,028)	-	-	-	(1,371,508)	-	-	(9,438,536)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	47,667,287	-	754,917	2,540,645	8,626,099	2,626,485	-	62,215,433
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(7,270,363)	-	-	-	(564,680)	-	-	(7,835,043)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	249,598	168,605,008	10,861,860	1,759,804	2,683,836	40,974,732	26,541,309	-	251,676,147

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัท นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 270.85 ล้านบาท (พ.ศ.2565 : จำนวน 140.41 ล้านบาท) และจำนวน 108.97 ล้านบาท (พ.ศ.2565 : จำนวน 130.94 ล้านบาท) ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นหลักประกันสำหรับการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 16

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง		คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์		เครื่องมือและเครื่องใช้		เครื่องตกแต่งสำนักงาน	
	ที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม		
ราคาทุน :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	67,855,162	70,649,593	12,852,937	1,405,776	434,945	14,605,314	38,499,308	207,709,835
เพิ่มขึ้น	833,250	469,349	2,157,173	117,552	215,145	1,312,239	182,243	6,836,951
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(26,460)	-	-	(18,712)	(34,766)	(79,938)
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	(1,340,800)	(1,340,800)
โอนเข้า/ออก	-	1,616,000	(788,330)	-	-	788,330	(1,616,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565								
และ 1 มกราคม 2566	68,688,412	72,734,942	14,195,320	1,523,328	650,090	16,687,171	38,646,785	213,126,048
เพิ่มขึ้น	-	-	4,844,718	21,100	61,803	1,171,762	-	8,422,710
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,340,651)	(24,709)	-	(552,266)	-	(1,917,626)
โอนเข้า/ออก	372,586	575,653	-	-	-	-	(948,239)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	69,060,998	73,310,595	17,699,387	1,519,719	711,893	17,306,667	38,646,785	219,631,132

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
-	8,159,433	6,152,849	189,231	229,867	9,474,503	12,905,169	-	37,111,052
77,017	2,372,270	2,634,525	289,393	84,851	2,157,829	4,459,537	-	12,075,422
-	-	(14,030)	-	-	(18,707)	(34,765)	-	(67,502)
-	-	(501,306)	-	-	501,306	-	-	-
77,017	10,531,703	8,272,038	478,624	314,718	12,114,931	17,329,941	-	49,118,972
172,581	2,908,031	2,788,808	303,235	123,213	2,000,407	3,580,849	-	11,877,124
-	-	(1,207,386)	(18,611)	-	(530,076)	-	-	(1,756,073)
249,598	13,439,734	9,853,460	763,248	437,931	13,585,262	20,910,790	-	59,240,023

ค่าเสื่อมราคาสะสม :-

ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	8,159,433	6,152,849	189,231	229,867	9,474,503	12,905,169	-	37,111,052
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	77,017	2,372,270	2,634,525	289,393	84,851	2,157,829	4,459,537	-	12,075,422
จำนวน/ตัดจำหน่าย	-	-	(14,030)	-	-	(18,707)	(34,765)	-	(67,502)
โอนเข้า/ออก	-	-	(501,306)	-	-	501,306	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	77,017	10,531,703	8,272,038	478,624	314,718	12,114,931	17,329,941	-	49,118,972
และ 1 มกราคม 2566	172,581	2,908,031	2,788,808	303,235	123,213	2,000,407	3,580,849	-	11,877,124
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(1,207,386)	(18,611)	-	(530,076)	-	-	(1,756,073)
จำนวน/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,207,386)	(18,611)	-	(530,076)	-	-	(1,756,073)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	249,598	13,439,734	9,853,460	763,248	437,931	13,585,262	20,910,790	-	59,240,023
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	68,611,395	62,203,239	5,923,282	1,044,704	335,372	4,572,240	21,316,844	-	164,007,076
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	68,811,400	59,870,861	7,845,927	756,471	273,962	3,721,405	17,735,995	1,375,088	160,391,109
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566									

13. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคารสำนักงานขายชั่วคราว และการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

13.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			หน่วย:บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย:บาท		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	92,219,372	9,433,353	101,652,725	324,290	9,433,353	9,757,643
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	1,080,117	-	1,080,117	-	-	-
เพิ่มขึ้น	21,493,249	4,457,853	25,951,102	6,390,766	4,457,853	10,848,619
ตัดจำหน่าย	(8,931,251)	-	(8,931,251)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(9,588,022)	-	(9,588,022)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	96,273,465	13,891,206	110,164,671	6,715,056	13,891,206	20,606,262
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	7,579,398	-	7,579,398	-	-	-
เพิ่มขึ้น	27,390,675	5,388,514	32,779,189	4,805,350	4,129,515	8,934,865
ตัดจำหน่าย	(9,358,580)	-	(9,358,580)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,960,254)	-	(2,960,254)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	118,924,704	19,279,720	138,204,424	11,520,406	18,020,721	29,541,127

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	19,439,871	283,000	19,722,871	86,398	283,000	369,398
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	14,184,708	1,562,238	15,746,946	396,240	1,562,238	1,958,478
ตัดจำหน่าย	(8,931,251)	-	(8,931,251)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,386,343)	-	(2,386,343)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	22,306,985	1,845,238	24,152,223	482,638	1,845,238	2,327,876
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	1,966,539	-	1,966,539	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	16,495,586	2,071,057	18,566,643	953,482	2,001,967	2,955,449
ตัดจำหน่าย	(5,951,647)	-	(5,951,647)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(619,588)	-	(619,588)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	34,197,875	3,916,295	38,114,170	1,436,120	3,847,205	5,283,325
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	73,966,480	12,045,968	86,012,448	6,232,418	12,045,968	18,278,386
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	84,726,829	15,363,425	100,090,254	10,084,286	14,173,516	24,257,802

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์บริษัท ไปเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ใน

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

13.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดง ได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	71,262,326	23,828,936	95,091,262	241,591	23,828,936	24,070,527
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	1,080,117	-	1,080,117	-	-	-
เพิ่มขึ้น	12,154,863	4,457,853	16,612,716	6,390,766	4,457,853	10,848,619
จ่ายชำระ	(8,891,621)	(5,979,752)	(14,871,373)	(331,330)	(5,979,752)	(6,311,082)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(690,792)	-	(690,792)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	74,914,893	22,307,037	97,221,930	6,301,027	22,307,037	28,608,064
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	5,744,157	-	5,744,157	-	-	-
เพิ่มขึ้น	23,549,678	5,388,514	28,938,192	4,805,350	4,129,515	8,934,865
จ่ายชำระ	(13,049,556)	(5,953,273)	(19,002,829)	(736,354)	(5,853,667)	(6,590,021)
ตัดจำหน่าย	(3,952,885)	-	(3,952,885)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,198,898)	-	(2,198,898)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	85,007,389	21,742,278	106,749,667	10,370,023	20,582,885	30,952,908
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(14,466,833)	(6,651,200)	(21,118,033)	(786,222)	(6,436,475)	(7,222,697)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	70,540,556	15,091,078	85,631,634	9,583,801	14,146,410	23,730,211

กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ภายใน 1 ปี	25,663,113	19,379,954	9,088,218	7,802,901
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	58,949,602	52,680,126	20,606,942	21,757,005
เกิน 5 ปี	40,268,917	43,149,762	6,730,005	3,582,390
รวม	124,881,632	115,209,842	36,425,165	33,142,296
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(18,131,965)	(17,987,912)	(5,472,257)	(4,534,232)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	106,749,667	97,221,930	30,952,908	28,608,064
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	(21,118,033)	(15,344,931)	(7,222,697)	(6,091,560)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า- สุทธิ	85,631,634	81,876,999	23,730,211	22,516,504

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นสำหรับปี มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	18,566,643	2,955,449
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	5,070,997	2,074,549
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	27,615,591	5,695,631

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
	โปรแกรม			รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	15,914,215	495,976	-	16,410,191
เพิ่มขึ้น	296,000	5,645,817	12,891,245	18,833,062
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(617,175)	(27,679)	-	(644,854)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(2,489,799)	-	(2,489,799)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
และ 1 มกราคม 2566	15,593,040	3,624,315	12,891,245	32,108,600
เพิ่มขึ้น	218,000	(154)	15,784,200	16,002,046
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(22,400)	-	-	(22,400)
โอนเข้า/ออก	22,528,575	-	(22,528,575)	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	3,215,831	-	-	3,215,831
(โอนกลับ)ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	328,617	-	328,617
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	41,533,046	3,952,778	6,146,870	51,632,694
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	4,165,811	689	-	4,166,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,640,944	90,387	-	1,731,331
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(288,955)	-	-	(288,955)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
และ 1 มกราคม 2566	5,517,800	91,076	-	5,608,876
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,290,123	87,725	-	3,377,848
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	3,148,633	-	-	3,148,633
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(7,722)	-	-	(7,722)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,948,834	178,801	-	12,127,635
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,075,240	3,533,239	12,891,245	26,499,724
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,584,212	3,773,977	6,146,870	39,505,059

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	โปรแกรม คอมพิวเตอร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	15,083,285	-	-	15,083,285
เพิ่มขึ้น	296,000	-	12,891,245	13,187,245
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(568,865)	-	-	(568,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
และ 1 มกราคม 2566	14,810,420	-	12,891,245	27,701,665
เพิ่มขึ้น	46,800	-	15,784,200	15,831,000
โอนเข้า/ออก	22,528,575	-	(22,528,575)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(22,400)	-	-	(22,400)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	37,363,395	-	6,146,870	43,510,265
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,905,758	-	-	3,905,758
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,523,437	-	-	1,523,437
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(250,763)	-	-	(250,763)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
และ 1 มกราคม 2566	5,178,432	-	-	5,178,432
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,128,456	-	-	3,128,456
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(7,722)	-	-	(7,722)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	8,299,166	-	-	8,299,166
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9,631,988	-	12,891,245	22,523,233
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,064,229	-	6,146,870	35,211,099

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้การค้า					
	บุคคลหรือกิจการอื่น	361,016,698	393,869,166	6,805,719	9,802,153
	ตั๋วเงินจ่าย	20,185,138	25,231,982	968,606	2,367,788
	รวมเจ้าหนี้การค้า	381,201,836	419,101,148	7,774,325	12,169,941
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
-	คอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 28.1.4	-	-	134,213,406	50,874,526
-	เจ้าหนี้อื่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 28.1.4	26,650	310,000	389,000	310,000
-	เงินปันผลค้างจ่าย 28.1.4	-	1,600,000	-	-
-	รายได้รับล่วงหน้า 28.1.4	3,098,193	-	2,883,255	-
	บุคคลหรือกิจการอื่น				
-	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	188,697,503	240,496,189	92,376,910	112,032,957
-	คอกเบี้ยค้างจ่าย	70,611,157	14,218,359	33,014,799	262,151
-	เงินปันผลค้างจ่าย	356,431	39,707	356,431	39,707
-	เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	172,527,018	125,390,077	-	-
-	ประมาณการปิดต้นทุน	115,074,774	152,014,615	-	-
-	รายได้รับล่วงหน้า	19,248,950	19,302,348	-	-
-	เงินมัดจำรับ	5,182,929	3,617,022	-	-
-	เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา	54,499,222	154,046,300	-	-
-	เจ้าหนี้อื่น	249,645,217	105,306,917	24,647,251	22,351,032
	รวมเจ้าหนี้อื่น	878,968,044	816,341,534	287,881,052	185,870,373
	รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,260,169,880	1,235,442,682	295,655,377	198,040,314

16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชี		19,680,539	-	11,886,013	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.1	897,432,000	1,078,000,000	256,964,000	216,000,000
รวม		917,112,539	1,078,000,000	268,850,013	216,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	16.2	-	109,931,800	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.6	-	122,850,000	1,630,810,295	1,312,998,764
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	21,118,033	15,344,931	7,222,697	6,091,560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16.3	766,212,073	553,558,074	55,142,800	142,800
หุ้นกู้	16.4	999,845,912	498,698,880	999,845,912	498,698,880
หุ้นกู้แปลงสภาพ	17	320,158,540	3,901,370	320,158,540	3,901,370
รวม		2,107,334,558	1,071,503,255	1,382,369,949	508,834,610
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,024,447,097	2,382,285,055	3,282,030,257	2,037,833,374
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	85,631,634	81,876,999	23,730,211	22,516,504
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16.3	6,960,183,323	3,511,524,705	164,878,259	785,800
หุ้นกู้	16.4	2,750,730,133	1,489,331,740	2,750,730,133	1,489,331,740
หุ้นกู้แปลงสภาพ	17	-	314,872,512	-	314,872,512
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,796,545,090	5,397,605,956	2,939,338,603	1,827,506,556
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		12,820,992,187	7,779,891,011	6,221,368,860	3,865,339,930

16.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ยอดยกมา	1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,756,432,000	1,295,868,000	431,964,000	191,000,000
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	2,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมลดลงจากการเสียชีวิตอันอาจควบคุม	(212,664,000)	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(1,726,336,000)	(933,868,000)	(391,000,000)	(691,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	897,432,000	1,078,000,000	256,964,000	216,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

16.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น มีดังนี้

	หน่วย:บาท
	งบการเงินรวม
ราคาตามบัญชีต้นงวด – สุทธิ	109,931,800
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ	110,000,000
คืนเงินกู้ยืม	(219,931,800)
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ	-

16.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,726,395,396	4,065,082,779	220,021,059	928,600
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(766,212,073)	(553,558,074)	(55,142,800)	(142,800)
เงินกู้ยืมระยะยาว -สุทธิ	<u>6,960,183,323</u>	<u>3,511,524,705</u>	<u>164,878,259</u>	<u>785,800</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ยอดยกมา	4,076,597,147	2,733,985,972	928,600	-
เงินกู้ยืมลดลงจากการสูญเสียด้านควบคุม	(224,000,000)	(707,000,000)	-	-
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ	1,000,000	216,555,685	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	7,943,451,917	4,670,555,074	220,000,000	1,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(4,042,389,434)	(2,837,499,584)	(142,800)	(71,400)
รวม	7,754,659,630	4,076,597,147	220,785,800	928,600
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(28,264,234)	(11,514,368)	(764,741)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>7,726,395,396</u>	<u>4,065,082,779</u>	<u>220,021,059</u>	<u>928,600</u>

วงเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
วงเงินกู้ยืม	21,263,170,000	13,716,750,000	514,000,000	239,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีวงเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 21,263.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: 13,716.75 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีวงเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 514.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 239.00 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท จำนวน 7,521.12 ล้านบาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยและชำระเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 6 เดือน ถึง 84 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือตามการปลอดจำนองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทตามหมายเหตุข้อ 7 และ 12 และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 11.44 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 11.23 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 205.28 ล้านบาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกในปี พ.ศ. 2563 และต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในปี พ.ศ. 2575 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามหมายเหตุข้อ 11 และที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกัน โดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญา
กู้ยืม

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี) และอัตราดอกเบี้ย มีดังนี้

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้					
อัตราดอกเบี้ยตลาด		7,687,364,140	3,716,917,686	220,021,059	928,600
อัตราดอกเบี้ยคงที่		39,031,256	348,165,093	-	-
		7,726,395,396	4,065,082,779	220,021,059	928,600
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ย					
อัตราดอกเบี้ยตลาด		MLR-3.20 ถึง MLR-0.50	MLR-3.20	MLR-3.20 ถึง MLR-1.50	MLR-3.20
		SPR-1.50, SPRL-1.75	ถึง MLR-1.00, SPR-2.5		
อัตราดอกเบี้ยคงที่		6.75	3.90-6.75	-	-

16.4 หุ้นกู้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หุ้นกู้	3,768,900,000	2,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(18,323,955)	(11,969,380)
	3,750,576,045	1,988,030,620
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(999,845,912)	(498,698,880)
หุ้นกู้ – สุทธิ	2,750,730,133	1,489,331,740

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
5 พ.ย. 64	500.00	คงที่ 5.65%	2 ปี 6 เดือน	5 พ.ค. 67	ทุก 3 เดือน
12 พ.ค. 65	501.50	คงที่ 5.25%	2 ปี	12 พ.ค. 67	ทุก 3 เดือน
12 พ.ค. 65	498.50	คงที่ 5.75%	3 ปี	12 พ.ค. 68	ทุก 3 เดือน
24 ก.พ. 66	712.70	คงที่ 5.35%	2 ปี	24 ก.พ. 68	ทุก 3 เดือน
24 ก.พ. 66	620.40	คงที่ 5.85%	3 ปี	24 ก.พ. 69	ทุก 3 เดือน
6 ก.ค. 66	353.80	คงที่ 5.50%	2 ปี 3 เดือน	6 ต.ค. 68	ทุก 3 เดือน
6 ก.ค. 66	582.00	คงที่ 5.95%	3 ปี	6 ก.ค. 69	ทุก 3 เดือน
รวม	3,768.90				

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ชดเชยมา	2,000,000,000	1,000,000,000
ออกหุ้นกู้ใหม่ระหว่างปี	2,268,900,000	1,000,000,000
หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างปี	(500,000,000)	-
รวม	3,768,900,000	2,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(18,323,955)	(11,969,380)
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ	3,750,576,045	1,988,030,620

17. หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 320,000 หน่วย ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 และมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 320 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 4 ตุลาคม 2567 โดยหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 300 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

และเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวน 96 ล้านบาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 12 บาท โดยใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือน นับจากวันที่ออก ซึ่งใช้สิทธิได้ทุก 6 เดือน และมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2565

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หุ้นกู้	หุ้นกู้	ใบสำคัญ	รวม
	แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	แสดงสิทธิ	
	- องค์ประกอบที่	- องค์ประกอบที่	ที่จะซื้อหุ้น	
	เป็นหนี้สิน	เป็นทุน	สามัญ	
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	318,773,882	790,018	1,830,741	321,394,641
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	16,000,000	-	-	16,000,000
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(16,000,000)	-	-	(16,000,000)
ปรับปรุงหุ้นกู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,384,658	-	-	1,384,658
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	320,158,540	790,018	1,830,741	322,779,299

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

บริษัทฯ ได้มีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยผ่านการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนสำหรับมูลค่าสิทธิหรือมูลค่าที่แท้จริงของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวในงบการเงินนี้

บริษัทฯ ไม่มีการแสดงกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากราคาตลาดของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ออกโดย	จัดสรรให้แก่	วันที่อนุมัติ	กำหนดวันที่ใช้สิทธิ		จำนวนคงเหลือ ด้านหน่วย	ใช้สิทธิ ด้านหน่วย	แสดงสิทธิ 1 หน่วย	อัตราการใช้สิทธิ			จำนวนเงิน ด้านบาท	สิทธิซื้อหุ้น สามัญที่ หมดอายุ ด้านหน่วย	จำนวนคงเหลือ ด้านหน่วย
			ครั้งแรก	ครั้งสุดท้าย				ซื้อหุ้นสามัญ ต่อไปสำคัญ	หุ้นสามัญ ออกเพิ่ม	ราคาในการ ใช้สิทธิซื้อ			
บริษัท	ผู้ถือหุ้นเดิม(ASW – W1)	30 พฤษภาคม 2565	18 พฤศจิกายน 2565	18 พฤษภาคม 2567	285.3	-	-	-	-	12	-	-	285.3
	ผู้ถือหุ้นเดิม ASW – W2)	2 พฤศจิกายน 2565	24 เมษายน 2566	24 ตุลาคม 2567	96.0	-	-	-	-	12	-	-	96.0
รวมการออกโดยบริษัท					381.3	-	-	-	-	-	-	-	381.3

19. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

หน่วย : บาท				
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	856,125,000	856,121,119	1,998,593,340	2,854,714,459
เพิ่มทุน	506,985,818	-	-	-
ลดทุน	(3,881)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,363,106,937	856,121,119	1,998,593,340	2,854,714,459
เพิ่มทุน	-	43,000,000	318,200,000	361,200,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,363,106,937	899,121,119	2,316,793,340	3,215,914,459

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 43 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่รายเด่นคนย์ หุตะจุฑะ ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และการเสนอขายครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 8.40 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 361.20 ล้านบาท โดยมีการกำหนดระยะเวลา การจองซื้อและการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในวันที่ 13 กรกฎาคม 2566

บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จากเดิม 856.12 ล้านบาท เป็น 899.12 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566

20. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ณ วันต้นปี	36,762,608	32,007,403	34,881,596	29,458,036
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	15,102,496	11,250,827	13,902,384	10,369,113
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	16,597,451	-	-	-
จ่ายผลประโยชน์	(1,352,000)	(536,000)	(1,352,000)	(536,000)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(7,373,876)	(5,959,622)	(2,013,585)	(4,409,553)
ณ วันปลายปี	59,736,679	36,762,608	45,418,395	34,881,596

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมิน สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.70 - 2.93	2.37	2.93	2.37
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 21	0 - 13	0 - 21	0 - 13

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตรารายมรณะไทย ปี 2560 (“TMO2017”) อัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 5 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(5,740,479)	6,687,937	(4,624,069)	5,388,453
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(6,180,992)	2,364,645	(4,978,821)	1,899,409
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	6,254,093	(5,484,659)	5,008,344	(4,390,364)

21. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรม				
ของเงินลงทุน (หมายเหตุ 8 และ 10)	274,054,894	430,510,469	130,000,000	147,000,000
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	63,913,890	45,364,628	-	-
รายได้อื่น	38,779,004	9,238,177	18,399,507	6,234,250
รวม	376,747,788	485,113,274	148,399,507	153,234,250

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างปี	8,567,704,275	6,469,144,466	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(4,792,816,769)	(3,479,315,469)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และ				
ผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	723,063,178	455,593,457	588,232,312	426,273,437
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	259,634,122	206,525,767	-	-
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	315,788,247	218,124,265	68,917,965	45,889,605
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	146,791,986	105,225,996	17,961,029	15,557,337

23. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สิน	16,211,471	7,989,827	9,083,679	6,976,319
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	101,193	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	5,253	3,983	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	31,504	31,504	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้ในงบการเงินรวมจาก				
การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31,800,000	31,800,000	-	-
ส่วนลดจากการรับประกันผลตอบแทน	3,515,744	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,052,476	-	-	-
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	104,754,383	100,653,097	-	-
	<u>161,472,024</u>	<u>140,478,411</u>	<u>9,083,679</u>	<u>6,976,319</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	934,732	351,589	1,242,868
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	1,960,440	228,015	1,959,458	134,347
หนี้สินจากการรวมธุรกิจ	208,740,302	-	-	-
	<u>210,700,742</u>	<u>1,162,747</u>	<u>2,311,047</u>	<u>1,377,215</u>

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	311,097,164	328,980,132	35,802,974	12,077,883
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(2,872,750)	(40,624,946)	(694,333)	(1,808,229)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	308,224,414	288,355,186	35,108,641	10,269,654

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,521,059,032	1,641,375,180	971,303,594	491,587,485
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20.00	20.00	20.00	20.00
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	304,211,806	328,275,036	194,260,719	98,317,497
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	999	(796,900)	-	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	271	613,999	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	2,846,408	1,339,575	381,356	252,409
รายจ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(1,629,739)	(1,273,230)	(1,629,739)	(1,273,230)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(159,839,720)	(79,680,000)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40,259,863	16,097,435	-	-
ผลขาดทุนทางภาษีงวดก่อนที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชีและนำมาใช้ในงวดปัจจุบัน	(487,889)	(9,714,995)	-	(8,024,307)
อื่นๆ	(36,977,305)	(46,185,734)	1,936,025	677,285
รวม	4,012,608	(39,919,850)	(159,152,078)	(88,047,843)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	308,224,414	288,355,186	35,108,641	10,269,654
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง (ร้อยละ)	20.45	17.58	3.61	2.09

24. ดำรงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องดำรงตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. เงินปันผลจ่าย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 ของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.52 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 447.41 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วบางส่วนในเดือนพฤษภาคม 2566 และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 15

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติจ่าย เงินปันผลประจำปี 2564 ของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 342.45 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน 2565

26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	1,092,223,050	1,118,521,778	936,194,953	481,317,831
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	876,384,133	856,121,119	876,384,133	856,121,119
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	1.25	1.31	1.07	0.56

27. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

27.1 ภาระผูกพัน

27.1.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 4,306.74 ล้านบาท (พ.ศ.2565: จำนวน 2,805.50 ล้านบาท)

27.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 1,656.01 ล้านบาท (พ.ศ.2565: จำนวน 2,048.06 ล้านบาท)

- 27.1.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและให้บริการพื้นที่สำหรับการขายโครงการอาคารชุดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ภายใน 1 ปี	60,000	453,890	-	-

27.2 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 27.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 287.31 ล้านบาท (พ.ศ.2565: จำนวน 63.42 ล้านบาท)

- 27.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงิน วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม วงเงินรวม 22,476.83 ล้านบาท (พ.ศ.2565: จำนวน 15,197.43 ล้านบาท)

- 27.2.3 บริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังนี้

ปีที่ฟ้องร้อง	ฐานความผิด	ทุนทรัพย์ (ล้านบาท)	สถานะคดีความจนถึงวันที่ออกรายงาน
ปี 2566	ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย	8.14	บริษัทย่อย 4 แห่ง ถูกฟ้องร้องในความฐานความผิดเรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อจะขายรวม 8 คดี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนัดไกล่เกลี่ยและพิจารณาของศาลชั้นต้น

28. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท เวิร์ดแคปปีตอลวัน จำกัด ("บริษัทใหญ่สูงสุด") ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่สูงสุด ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 26.27 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 73.73 ถือโดยบุคคลทั่วไป บุคคลที่มีอำนาจควบคุมสูงสุดของกลุ่มกิจการ คือ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 24.39 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทใหญ่สูงสุดจำนวนร้อยละ 7.08

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
1	บริษัท เอสเคท คิว จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ , เงินให้กู้ยืม
2	บริษัท 39 เอสเคท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินให้กู้ยืม
3	บริษัท ชินเนอจี เอสเคท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
4	บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
5	บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
6	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
7	บริษัท ฟรีวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
8	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
9	บริษัท เอ บี เจ วิ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
10	บริษัท ฟรีวิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ
11	บริษัท บียู เรียดเอสเคท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
12	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
13	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
14	บริษัท ไวลด์ เอสเคท วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
15	บริษัท ไวลด์ เอสเคท ทู จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
16	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 3 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
17	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 4 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
18	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 5 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
19	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 6 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
20	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 7 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
21	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 8 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
22	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 9 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
23	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 10 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ
24	บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
25	บริษัท แมกซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
26	บริษัท คับบลิวเอชบี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
27	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 11 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
28	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 12 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
29	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 14 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
30	บริษัท ไวลด์ ใจ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
31	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 13 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
32	บริษัท ไวลด์ เอสเคท 16 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
33	บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
34	บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
35	บริษัท ไวส์ เอสเตท 19 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
36	บริษัท ไวส์ เอสเตท 20 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
37	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ
38	บริษัท ไทเทิล โฮเทล ในยาง จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	เงินกู้ยืม
39	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม รายได้จากบริการฝากเช่า ขายอสังหาริมทรัพย์
40	นางสาววรารักษ์ จาวโกนนท์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ ผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม ขายอสังหาริมทรัพย์
41	นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม ขายอสังหาริมทรัพย์
42	นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ ผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกัน วงเงินกู้ยืม
43	นางสาวปณิดา มัลลย์วงศ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกัน วงเงินกู้ยืม รายได้จากการบริการฝากเช่า
44	นางสาวมัญญนิษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
45	นายขจร จรุงวานิชย์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
46	นายชลัช วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์
47	บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด	บริษัทใหญ่สูงสุด	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
48	บริษัท แชลป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริษัทร่วมโดยตรง	เงินกู้ยืม
49	บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	บริษัทร่วมโดยอ้อม	เงินกู้ยืม
50	นายประเสริฐ วรรณเจริญ	กรรมการและผู้บริหารสำคัญของ บริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
51	นายเวคิน ตั้งกุลวัฒน์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
52	นายณัฐพล ถิ่นลลววัฒน์	กรรมการของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
53	นายเกรียงศักดิ์ เข้มมโห้	กรรมการของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์

นโยบายราคาตามลักษณะรายการมีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
เงินกู้ยืม, เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยกลุ่มบริษัท
ค่าบริการ	ราคาเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าซื้อสินค้า	ราคาตลาด
รายได้จากบริการฝากเช่า	ราคาตลาด
ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดราคาอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

28.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

28.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า				
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	83,019,532	5,529,530
บริษัทร่วม	2,292,147	-	2,292,147	-
กิจการร่วมค้า	125,328,407	51,711,614	125,187,692	51,711,614
รวมลูกหนี้การค้า	127,620,554	51,711,614	210,499,371	57,241,144
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	3,362,668	3,061,061
กิจการร่วมค้า	8,702,333	5,755,891	8,586,072	5,755,891
รวม	8,702,333	5,755,891	11,948,740	8,816,952
คอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	562,383,494	281,428,836
บริษัทร่วม	7,791,637	305,329	822,423	109,601
กิจการร่วมค้า	15,389,846	7,615,075	15,389,846	7,615,075
รวม	23,181,483	7,920,404	578,595,763	289,153,512

28.1.2 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	-	398,400,000

28.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	6,819,653,337	5,415,064,383
บริษัทร่วม	132,275,000	64,275,000	-	-
กิจการร่วมค้า	88,380,000	73,954,590	88,380,000	73,954,590
รวม	220,655,000	138,229,590	6,908,033,337	5,489,018,973
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทร่วม	13,210,000	11,800,000	13,210,000	11,800,000
กิจการร่วมค้า	234,600,000	122,400,000	234,600,000	122,400,000
	247,810,000	134,200,000	247,810,000	134,200,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(135,610,000)	(9,000,000)	(135,610,000)	(9,000,000)
รวม	112,200,000	125,200,000	112,200,000	125,200,000

มีรายละเอียดอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		กำหนดชำระ
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			
บริษัทย่อย	ร้อยละ 4.79- 5.95 ต่อปี	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
บริษัทร่วม	ร้อยละ 6 ต่อปี	ร้อยละ 6 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
กิจการร่วมค้า	ร้อยละ 4.79- 5.95 ต่อปี	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
เงินให้กู้ยืมระยะยาว			
บริษัทร่วม - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	ธันวาคม 2567
กิจการร่วมค้า	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	พฤศจิกายน 2568
กิจการร่วมค้า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	กันยายน 2567

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156
ลดลงจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	-	-	(417,184,573)	(590,807,345)
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	6,587,340,088	4,947,138,099
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(4,765,566,561)	(2,706,282,527)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	6,819,653,337	5,415,064,383
บริษัทร่วม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	64,275,000	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	68,000,000	64,275,000	-	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	132,275,000	64,275,000	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	11,800,000	-	11,800,000	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	1,410,000	11,800,000	1,410,000	11,800,000
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	13,210,000	11,800,000	13,210,000	11,800,000
กิจการร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
เพิ่มขึ้นจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	417,184,573	590,807,345	417,184,573	590,807,345
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	88,380,000	105,654,590	88,380,000	105,654,590
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(491,139,163)	(672,507,345)	(491,139,163)	(672,507,345)
ยอดคงเหลือปลายงวด	88,380,000	73,954,590	88,380,000	73,954,590
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	122,400,000	-	122,400,000	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	112,200,000	122,400,000	112,200,000	122,400,000
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	234,600,000	122,400,000	234,600,000	122,400,000

28.1.4 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
คอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	134,213,406	50,874,526
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	364,000	-
กิจการร่วมค้า	26,650	-	25,000	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	310,000	-	310,000
รวม	26,650	310,000	389,000	310,000
เงินปันผลค้างจ่าย				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	1,600,000	-	-
รายได้รับล่วงหน้า				
กิจการร่วมค้า	3,098,193	-	2,883,255	-

28.1.5 ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	198,800	44,000	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	7,687,349	212,900	-	-
รวม	7,886,149	256,900	-	-

28.1.6 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	1,630,810,295	1,312,998,764
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	122,850,000	-	-
รวม	-	122,850,000	1,630,810,295	1,312,998,764

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.79 ถึงร้อยละ 5.95 ต่อปี (พ.ศ. 2565: ร้อยละ 3.49 ถึง ร้อยละ 5.13 ต่อปี) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท กู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย (พ.ศ.2565: ไม่มีการคิดดอกเบี้ย) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	1,312,998,764	219,345,913
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	2,921,607,258	2,212,389,751
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(2,603,795,727)	(1,118,736,900)
รวม	-	-	1,630,810,295	1,312,998,764
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดยกมา	122,850,000	171,850,000	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(122,850,000)	(49,000,000)	-	-
รวม	-	122,850,000	-	-

28.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

28.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทใหญ่	26,419,082	-	-	-

28.2.2 รายได้ค่าเช่าและบริการ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	443,429,078	248,247,878
กิจการร่วมค้า	357,043,058	213,440,993	344,261,287	237,447,650
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	4,310,829	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทใหญ่	41,589	14,019	-	-
รวม	357,084,647	217,765,851	787,690,365	485,695,528

28.2.3 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	676,822	-
บริษัทร่วม	2,292,147	-	2,292,147	-
กิจการร่วมค้า	21,658,682	5,755,891	15,151,616	5,755,891
รวม	23,950,829	5,755,891	18,120,585	5,755,891

28.2.4 รายได้ทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	325,813,118	195,599,047
บริษัทร่วม	7,491,240	305,329	712,822	109,601
กิจการร่วมค้า	15,455,101	8,939,022	15,455,101	8,939,022
รวม	22,946,341	9,244,351	341,981,041	204,647,670

28.2.5 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	5,524,889	-
กิจการร่วมค้า	75,000	-	75,000	-
รวม	75,000	-	5,599,889	-

28.2.6 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	-	-	85,866,091	43,381,139

28.2.7 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินเดือนและผลประโยชน์				
ระยะสั้นอื่น	58,640,270	47,811,160	50,066,885	47,811,160

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ หนี้กู้ โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							หน่วย: บาท
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	770,941	-	-	1,211,724,686	82,874,412	1,295,370,039
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	199,404,475	199,404,475
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	267,885,000	112,200,000	-	88,380,000	-	468,465,000
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน และข้อจำกัดในการเบิกใช้		-	-	-	-	12,397,206	12,397,206
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	16	-	-	-	917,112,539	-	917,112,539
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	517,211,516	517,211,516
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	21,118,033	49,712,979	35,918,655	-	-	106,749,667
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	4,350,000	34,681,256	-	7,687,364,140	-	7,726,395,396
หุ้นกู้	16.4	999,845,912	2,750,730,133	-	-	-	3,750,576,045
หุ้นกู้แปลงสภาพ	17	320,158,540	-	-	-	-	320,158,540

หน่วย: บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
รายการ		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	36,836,243	5,166,305	42,002,548
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	210,499,371	210,499,371
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	135,610,000	112,200,000	-	6,908,033,337	-	7,155,843,337
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	16	-	-	-	268,850,013	-	268,850,013
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	9,386,521	9,386,521
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.6	-	-	-	1,630,810,295	-	1,630,810,295
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	7,222,696	17,810,668	5,919,544	-	-	30,952,908
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	-	-	-	220,021,059	-	220,021,059
หุ้นกู้	16.4	999,845,912	2,750,730,133	-	-	-	3,750,576,045
หุ้นกู้แปลงสภาพ	17	320,158,540	-	-	-	-	320,158,540

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม		
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น/ลดลง	ดอกเบี้ยจ่ายเปลี่ยนแปลง
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บาท	+0.50	เพิ่มขึ้น 6.70
	-0.50	ลดลง 6.69

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้น บางส่วนจะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัท ได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมธนาคารและการออกหุ้นกู้กลุ่มบริษัท ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทางถาม	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	-	917,112,539	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	517,211,516	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	21,118,033	49,712,979	35,918,655
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	766,212,073	6,960,183,323	-
หุ้นกู้	-	999,845,912	2,750,730,133	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	320,158,540	-	-

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	-	268,850,013	-	268,850,013
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	9,386,521	-	9,386,521
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,630,810,295	-	-	1,630,810,295
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,222,696	17,810,668	30,952,908
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	55,142,800	164,878,259	220,021,059
หุ้นกู้	-	999,845,912	2,750,730,133	3,750,576,045
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	320,158,540	-	320,158,540

29.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้	3,750,576,045	3,749,969,177	3,750,576,045	3,749,969,177
หุ้นกู้แปลงสภาพ	320,158,540	320,561,682	320,158,540	320,561,682

30. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	547,427,282	497,882,792	-	-	-
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	3,749,969,177	-	-	3,749,969,177	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	320,561,682	-	-	320,561,682	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

31. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา มีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	2,355.42	356.61
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	14,663.21	8,348.74

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อย คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 14,663.21 ล้านบาท (พ.ศ.2565: 8,348.74 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทย่อยคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในปี 2567 ถึง 2569

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัท และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 16) ต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.71	1.31	1.39	1.06

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

33.1 บริษัทใหญ่

ก. ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2567 และ ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทใหม่ 3 บริษัทดังนี้

บริษัทผู้ลงทุน	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	ทุน	อัตราร้อยละ	วันที่จัดตั้ง
			จดทะเบียน (ล้านบาท)	ของการถือหุ้น (ร้อยละ)	
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไวส์ เอสเตท 21 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์(คอนโด)	30	65.00	16 มกราคม 2567
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไวส์ เอสเตท 22 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์(คอนโด)	1	99.97	2 กุมภาพันธ์ 2567
บริษัท คับบลิว เอชบี จำกัด	บริษัท ไวทาลา จำกัด	กายภาพบำบัดและเวชศาสตร์ฟื้นฟู	4	70.00	2 กุมภาพันธ์ 2567

ข. ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการบริษัท มีมติดังนี้

- อนุมัติการจ่ายปันผล ประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 224.78 ล้านบาท โดยจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป
- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 42,612,111 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,363,106,937 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,320,494,826 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยการตัดหุ้นคงเหลือที่ไม่ได้รับการจัดสรรจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ทั้งนี้มีมติดังกล่าวจะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

3. อนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 89,912,111 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป
4. อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 89,912,111 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,320,494,826 บาท เป็นจำนวน 1,410,406,937 บาท เพื่อรองรับการออกหุ้นและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ทั้งนี้มติดังกล่าวจะนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

33.2 บริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท เซเรเนียม จำกัด ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 20,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 200,000,000 บาท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567