

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในการวัดกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก และมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

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

2) การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.5 และข้อ 8 บริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 11,767.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่กำลังจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัท กับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่กำลังจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.8 และข้อ 13 บริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 627.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมุติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแต่ละหน่วย
- วิเคราะห์และสุ่มทดสอบอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับว่าจะครอบคลุมมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับหรือไม่
- ประเมินความรู้ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนึงอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้การเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายณพฤกษ์ พิษณุวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	750,888,363	785,487,818	66,028,095	339,447,526
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	356,185,816	365,895,032	393,955,135	212,469,434
เงินปันผลค้างรับ	10	-	-	398,400,000	199,200,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	7	9,000,000	-	9,000,000	-
สินค้าคงเหลือ	8	11,767,903,784	8,288,588,315	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		407,176,811	444,900,500	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	-	503,177,133	-	503,177,133
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,429,384,364	10,438,048,798	6,356,402,203	5,069,310,249
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน					
และข้อจำกัดในการเบิกใช้		11,228,555	3,094,508	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	125,200,000	-	125,200,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	492,424,250	476,088,250
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	40,594,483	-	20,004,143	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12	664,406,119	20,366,044	514,299,283	22,715,683
เงินลงทุนระยะยาว		11,736,707	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	627,854,846	365,302,430	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	340,881,169	291,914,119	164,007,076	170,598,783
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	86,012,448	81,929,854	18,278,386	9,388,245
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	26,499,724	12,243,691	22,523,233	11,177,528
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	25	140,478,411	96,771,030	6,976,319	5,891,607
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		32,333,696	25,570,082	16,659,992	14,147,008
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,107,226,158	897,191,758	1,380,372,682	710,007,104
รวมสินทรัพย์		15,536,610,522	11,335,240,556	7,736,774,885	5,779,317,353

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	1,235,442,682	1,215,049,474	198,040,314	307,775,435
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	34	356,610,493	318,356,369	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19	109,931,800	-	-	-
ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระในปี	19				
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		15,344,931	12,218,904	6,091,560	5,671,419
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		553,558,074	128,602,425	142,800	-
- หุ้นกู้		498,698,880	-	498,698,880	-
- หุ้นกู้แปลงสภาพ		3,901,370	-	3,901,370	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		164,050,342	131,788,068	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,138,388,572	2,693,865,240	2,235,873,688	1,248,792,767
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	81,876,999	82,872,358	22,516,504	18,399,108
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-
หุ้นกู้	19	1,489,331,740	989,330,816	1,489,331,740	989,330,816
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	20	314,872,512	-	314,872,512	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	1,162,747	1,107,078	1,377,215	1,218,821
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	22	36,762,608	32,007,403	34,881,596	29,458,036
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,829,921	6,701,366	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,445,361,232	3,704,824,028	1,863,765,367	1,038,406,781
รวมหนี้สิน		9,583,749,804	6,398,689,268	4,099,639,055	2,287,199,548

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	21				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 761,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,363,106,937	856,125,000	1,363,106,937	856,125,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 856,121,119 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 555,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		856,121,119	856,121,119	856,121,119	856,121,119
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21	1,998,593,340	1,998,593,340	1,998,593,340	1,998,593,340
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		19,079,802	19,079,802	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นทุน	20	790,018	-	790,018	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	20	1,830,741	-	1,830,741	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย		85,612,112	71,153,455	85,612,112	71,153,455
ยังไม่ได้จัดสรร		2,517,525,635	1,750,925,093	694,188,500	566,249,891
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยน					
สัดส่วนเงินลงทุน		139,832,594	139,832,594	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		5,619,385,361	4,835,705,403	3,637,135,830	3,492,117,805
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		333,475,357	100,845,885	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,952,860,718	4,936,551,288	3,637,135,830	3,492,117,805
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,536,610,522	11,335,240,556	7,736,774,885	5,779,317,353

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์)

ASSETWise
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,221,438,702	4,850,685,822	-	-
รายได้จากการเช่าและบริการ	261,912,564	77,739,881	486,429,528	350,104,327
รายได้เงินปันผล	-	-	398,400,000	697,200,000
รวมรายได้	5,483,351,266	4,928,425,703	884,829,528	1,047,304,327
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,989,828,997)	(2,681,329,149)	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(89,539,176)	(45,570,291)	(439,768,368)	(335,155,894)
รวมต้นทุนขาย	(3,079,368,173)	(2,726,899,440)	(439,768,368)	(335,155,894)
กำไรขั้นต้น	2,403,983,093	2,201,526,263	445,061,160	712,148,433
รายได้อื่น	23 485,113,274	103,809,372	153,234,250	32,463,039
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(666,275,371)	(452,519,322)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(578,578,031)	(428,981,183)	(155,835,631)	(91,230,673)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,644,242,965	1,423,835,130	442,459,779	653,380,799
รายได้ทางการเงิน	11,512,591	1,465,622	206,252,127	88,505,697
ต้นทุนทางการเงิน	(3,561,810)	(4,188,034)	(157,124,421)	(28,187,712)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(10,818,566)	(32,694,866)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,641,375,180	1,388,417,852	491,587,485	713,698,784
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25 (288,355,186)	(301,793,487)	(10,269,654)	(871,964)
กำไรสำหรับปี	1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	5,077,711	-	3,527,642	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	5,077,711	-	3,527,642	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,358,097,705	1,086,624,365	484,845,473	712,826,820
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,118,521,778	951,363,526	481,317,831	712,826,820
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	234,498,216	135,260,839	-	-
	1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,123,507,406	951,363,526	484,845,473	712,826,820
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	234,590,299	135,260,839	-	-
	1,358,097,705	1,086,624,365	484,845,473	712,826,820
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	29 1.31	1.21	0.56	0.91
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	856,121,119	785,009,113	856,121,119	785,009,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

ASSETWISE

กรรมการตามอำนาจการลงนาม
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หม่อมราชวงศ์ ฐานันดร)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	หุ้นผู้แปลงสภาพ- องค์ประกอบที่เป็นทุน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม	
					จัดสรรแล้ว -	ยังไม่จัดสรร		
								สำรองตามกฎหมาย
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	555,000,000	243,722,900	-	-	35,512,114	388,977,572	1,223,212,586	
	301,121,119	1,754,870,440	-	-	-	-	2,055,991,559	
	27	-	-	-	-	35,641,341	(35,641,341)	-
	-	-	-	-	-	-	(404,792,041)	(404,792,041)
	-	-	-	-	-	-	(95,121,119)	(95,121,119)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	-	-	712,826,820	712,826,820	
	856,121,119	1,998,593,340	-	-	71,153,455	566,249,891	3,492,117,805	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	-	-	71,153,455	566,249,891	3,492,117,805
		-	-	-	-	14,458,657	(14,458,657)	-
20		-	-	790,018	-	-	790,018	
20		-	-	-	1,830,741	-	1,830,741	
28		-	-	-	-	-	(342,448,207)	(342,448,207)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-	3,527,642	3,527,642	
	-	-	-	-	-	481,317,831	481,317,831	
	856,121,119	1,998,593,340	790,018	1,830,741	85,612,112	694,188,500	3,637,135,830	

ลงชื่อกรรมการตามอำนาจ
(นายกรมชชช วิวัฒน์พันธ์) (นายวิวัฒน์ วิวัฒน์พันธ์)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี				
	1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964
รายได้ทางการเงิน	(11,512,591)	(1,465,622)	(206,252,127)	(88,505,697)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3,561,810	4,188,034	157,124,421	28,187,712
ค่าเสื่อมราคา	13, 14, 15	105,336,997	65,210,734	14,033,900
ค่าตัดจำหน่าย	16	1,731,331	1,526,014	1,523,437
(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		(107,499)	136,207	330,538
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		1,648,163	(156,643)	(4,672)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.1	(207,229,165)	(33,279,930)	(147,000,000)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.1	(223,288,056)	(33,196,243)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.2	8,684,006	32,694,866	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม		2,134,560	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	9	-	(5,923)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		(390,694)	-	(390,694)
หนี้สงสัยจะสูญ		168,222	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ		(417,496)	(3,196,818)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	652,087	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	2,489,799	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	(398,400,000)	(697,200,000)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	22	11,250,827	10,023,202	10,369,113
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		3,841,284	(77,812,984)	(49,838,633)
สินค้าคงเหลือ		125,556,958	(982,678,212)	-
เงินมัดจำที่ดิน		(4,161,337,319)	(763,154,950)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		127,985	1,111,574	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		269,300,655	(19,270,160)	69,327,962
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		52,869,450	(244,000,313)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	(536,000)	-	(536,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,754,555	4,473,059	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน		(2,371,987,038)	(649,784,169)	(58,125,270)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(290,338,936)	(179,212,480)	(104,268,714)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(303,477,373)	(352,640,576)	(14,590,866)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน		(2,965,803,347)	(1,181,637,225)	(176,984,850)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามบัญชี

ASSETWISE

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	(200,000,000)	(503,171,210)	(200,000,000)	(503,171,210)
เงินสดรับจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	703,299,508	-	703,826,914	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.1	159,141,808	49,395,384	172,480,000	52,365,590
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.5	(9,060,539)	-	(68,320,400)	(48,996,500)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.2	(465,079,200)	-	(465,079,200)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทร่วม	11	(42,729,043)	-	(20,004,143)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนระยะยาว		(11,736,707)	-	-	-
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น		(8,134,047)	(2,762,426)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.3	-	-	2,706,282,527	825,391,074
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.3	-	(50,000,000)	(4,947,138,099)	(2,973,496,632)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	31.1.3	672,507,345	-	672,507,345	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	31.1.3	(228,054,590)	-	(228,054,590)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	31.1.3	(76,075,000)	-	(11,800,000)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		4,303,030	1,023,099	75,686,773	7,938,409
เงินสดจ่ายของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	(264,451,701)	(38,837,664)	-	-
เงินสดรับจากการขายเครื่องมือและอุปกรณ์		1,345,000	1,244,562	4,673	961,639
เงินสดจ่ายซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์	14	(161,976,583)	(97,291,417)	(6,836,951)	(13,902,038)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	(18,833,062)	(1,139,576)	(13,187,245)	(630,800)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	199,200,000	498,000,000
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของ					
ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		35,974	3,500	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		54,502,193	(641,535,748)	(1,430,432,396)	(2,155,540,468)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์)

ASSET WISE
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	1,295,868,000	716,000,000	191,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	(933,868,000)	(66,000,000)	(66,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	(14,871,373)	(18,332,635)	(6,311,082)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	19.2	3,541,004,245	2,522,482,188	1,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	19.2	(1,707,953,260)	(3,559,892,139)	(71,400)
เงินได้รับ - หุ้นผู้แปลงสภาพ	20	321,394,640	-	320,000,000
เงินได้รับจากหุ้นระยะยาว	19.3	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	-	50,000,000	2,212,389,750
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	(49,000,000)	(61,500,000)	(1,118,736,900)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุน		-	1,960,870,440	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(575,072,553)	(249,877,365)	(574,272,553)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(800,000)	(2,000,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		2,876,701,699	2,291,750,489	1,333,997,815
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(34,599,455)	468,577,516	(273,419,431)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		785,487,818	316,910,302	339,447,526
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		750,888,363	785,487,818	66,028,095

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ
(นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์)

ASSETwise
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
รายการไม่กระทบเงินสด				
บันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	301,763,615	179,433,817	-	-
บันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,289,897	324,384	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	-	14,422,524	-	14,422,524
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	27,031,219	67,001,791	10,848,619	9,757,644
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้บันทึกเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,915,792	-	-	-
เพิ่มทุนจากหุ้นปันผล	-	95,121,119	-	95,121,119
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเปลี่ยนแปลง				
สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันจำหน่ายเงินลงทุน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,118,300	1,754,623	-	-
เงินให้กู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	11,500,000	-	-
สินค้าคงเหลือ	1,286,258,033	8,426,916	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	14,484,598	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	29,976,812	9,238,146	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7,201,680	1,105,201	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	845	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	51	8,500	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(84,223,755)	(9,027,856)	-	-
ค่าจ้างที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(32,757,614)	(10,999)	-	-
เงินกู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(590,807,345)	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	(390,429)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(704,866,015)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(690,792)	(1,109,424)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(464,384)	-	-	-
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(84,255,029)	35,980,121	-	-
หัก เงินลงทุนคงเหลือ	36,167,674	(19,864,667)	-	-
ค่าไถ่จากการจำหน่ายเงินลงทุน	207,229,165	33,279,930	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	159,141,808	49,395,384	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

ASSETwise
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
- 1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารจัดการ
กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจรับฝากขาย
ฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้า และธุรกิจศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับ
สินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี
- 1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย
สภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน
งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

1. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อย
เข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มียานาจควบคุม

2. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการ
ตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

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

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

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2565	2564		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอสเตท ทิว จำกัด	99.60	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เทเรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท พรินวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00	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 พรินวิลเลจ โฮลดิ้ง จำกัด	99.97	99.97	ตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้า	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ทียู 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 8 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 แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	99.97	-	บริการพัฒนาฟื้นฟูสุขภาพ	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2565	2564		
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทร่วมทางตรง				
บริษัท แซป เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	41.18	-	บริการจัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิง	บริษัทร่วมโดยตรง
บริษัทร่วมภายใต้ บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	30.00	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทร่วมโดยอ้อม
กิจการร่วมค้า				
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	50.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	50.97	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	50.97	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

บริษัท บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

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

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่บริษัท ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กิจการร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมและมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อกำหนดเงินผลตอบแทนของบริษัท 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

2.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อลักษณะการดำเนินกิจกรรมตามปกติของผู้คนส่วนใหญ่และส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยทั่วไปรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้า การเข้าชมโครงการของลูกค้าและปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินผลกระทบในเรื่องดังกล่าวต่องบการเงินอย่างรอบคอบและจะประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องต่อไป

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน รวมถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินแนวทางการดำเนินงานและพิจารณาผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 4.1.1 บริษัท รับรู้รายได้ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อบริษัทปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นโดยรายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 4.1.2 รายได้จากการให้เช่าช่วงของสัญญาดำเนินงาน รับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาในสัญญาเช่า
- 4.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะรับรู้เป็นรายได้ตามช่วงเวลาที่ใช้บริการ

- 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 กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่า สิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน ที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุนซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการ ในกำไรหรือขาดทุน การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของ กระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้ การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยแนวโน้มที่รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูล สภาพการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภท และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการ ผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่าง ร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับ ภายใต้อะนวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืน รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดง ฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และ กิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้าน เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระ หนี้ในอนาคตของลูกค้านี้มูลค่าจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับ โครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดพัฒนา

- สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอน กรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะ ต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วย ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วย ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในงบการเงินรวม แสดงไว้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทุนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ส่วนตกแต่งอาคาร	5 ปี	
งานระบบสาธารณูปโภค	5-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

กิจการจะทบทุนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

อาคารและอุปกรณ์ คัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงานขายชั่วคราว	1ปี 5 เดือน - 6 ปี	(หรืออายุการใช้งานตามแผนการขาย)
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร	10-30 ปี	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5-10 ปี	
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี	
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี	
อุปกรณ์สำนักงาน	1ปี 6 เดือน - 5 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัท จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการขายหรือขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3-10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

สินทรัพย์ดิจิทัล

ตามอายุสัญญา

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ดิจิทัลด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นตั้งแต่ได้มา (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนสินทรัพย์ดิจิทัล ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ โดยในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดิจิทัลจะเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์ดิจิทัลนั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และกลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้น ไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล กลุ่มบริษัทจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาที่เสนอในการแลกเปลี่ยนที่กลุ่มบริษัทได้กำหนดไว้เป็นตลาดหลักสำหรับการซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (ข้อมูลระดับ 1)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุน โครงการรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุน โครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชีถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้น ไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

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 โดยแสดงมูลค่าตามราคารุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคารุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคารุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	1-15 ปี (ตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ยานพาหนะ	5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัท คำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัท เลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัท จะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

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

กลุ่มบริษัท รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortized cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกฎบริษัท 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) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.17 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

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

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

4.18.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.18.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

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

4.19 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข 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 ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าค้างงานโดยประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการคาดการณ์ของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหารในธุรกิจและแนวโน้มของตลาดในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัท จะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งงุนงงในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่ง สินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

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

4.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

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

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินสด	1,585,456	2,213,259	180,000	123,947
เงินฝากธนาคาร	747,269,718	729,168,065	65,848,095	339,323,579
เงินฝากระหว่างทาง	2,033,189	54,106,494	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	750,888,363	785,487,818	66,028,095	339,447,526

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.1	51,711,614	724,016	57,241,144	29,123,210
กิจการอื่น		4,007,406	3,402,148	304,415	-
รวม		55,719,020	4,126,164	57,545,559	29,123,210
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(157,522)	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		55,561,498	4,126,164	57,545,559	29,123,210
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- รายได้ค้างรับ	31.1.1	5,755,891	-	8,816,952	3,736,505
- ดอกเบี้ยค้างรับ	31.1.1	7,920,404	442,523	289,153,512	158,847,245
กิจการอื่น					
- ลูกหนี้อื่น		58,792,923	42,590,118	26,962,177	14,470,314
- รายได้ค้างรับ		2,170,130	4,276,280	-	-
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		71,293,598	93,709,233	10,069,479	3,559,040
- เงินมัดจำค่าสินค้า		142,828,593	179,384,427	180,250	1,762,459
- เงินทดรองจ่าย		6,716,489	3,430,837	533,874	458,159
- ลูกหนี้เช็คปลอดจำนอง		-	33,202,256	-	-
- อื่น ๆ		5,146,290	4,733,194	693,332	512,502
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		300,624,318	361,768,868	336,409,576	183,346,224
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		356,185,816	365,895,032	393,955,135	212,469,434

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,446,467	1,902,772	8,173,505	29,123,210
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	39,000,348	1,618,646	43,017,328	-
ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน	6,504,320	327,144	6,354,726	-
ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน	427,510	266,902	-	-
มากกว่า 12 เดือน	340,375	10,700	-	-
รวม	55,719,020	4,126,164	57,545,559	29,123,210

7. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	หมายเหตุ				
บริษัทย่อย	31.1.3	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156
บริษัทร่วม	31.1.3	64,275,000	-	-	-
กิจการร่วมค้า	31.1.3	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
รวม		138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาว					
บริษัทร่วม	31.1.3	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า	31.1.3	122,400,000	-	122,400,000	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	31.1.3	(9,000,000)	-	(9,000,000)	-
รวม		125,200,000	-	125,200,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดเงินให้กู้ยืม ดังนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย		กำหนดชำระ
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทย่อย	5,415.06	3,765.02	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	ร้อยละ 2.79 - 5.16 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
บริษัทร่วม	9.00	-	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	-	ธันวาคม 2566
กิจการร่วมค้า	73.95	50.00	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	ร้อยละ 2.79 - 5.16 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
เงินให้กู้ยืมระยะยาว					
บริษัทร่วม	2.80	-	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	-	ธันวาคม 2567
กิจการร่วมค้า	122.40	-	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	-	ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

8. สินค้าคงเหลือ

สินค้านี้ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
สินค้าสำเร็จรูป	3,256,612,531	3,272,163,657
งานระหว่างก่อสร้าง		
- ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,504,497,664	3,859,315,990
- ต้นทุนพัฒนาโครงการ	1,915,152,169	932,031,395
- ดอกเบี้ยจ่าย	348,326,497	226,222,324
- ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	742,780,158	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้านี้	(727,555)	(1,145,051)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	11,766,641,464	8,288,588,315
สินทรัพย์ดิจิทัล	1,262,320	-
รวมสินค้านี้ - สุทธิ	11,767,903,784	8,288,588,315

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 10,566.71 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 6,753.65 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 310.71 ล้านบาท

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนชั่วคราว	-	500,171,210
เงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้		
ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	3,005,923
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	503,177,133

รายการเคลื่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	3,005,923	-
ซื้อเงินลงทุน	200,000,000	503,000,000
ขายเงินลงทุน	(203,005,923)	(500,000,000)
ปรับมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	5,923
ยอดปลายปี	-	3,005,923

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการถือหุ้น		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	2565	2564	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	14,102,850	-	14,102,850	-
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60%	99.60%	99,600,000	398,400,000	99,600,000	697,200,000
บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	75,374,800	-	75,374,800	-
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	99.99%	230,848,000	-	230,848,000	-
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00%	96.00%	9,600,000	-	9,600,000	-
บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00%	55.00%	16,499,900	-	16,499,900	-
บริษัท เซเรเนียม จำกัด	97.00%	97.00%	970,000	-	970,000	-
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00%	51.00%	5,099,900	-	5,099,900	-
บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
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 ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท คิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97%	-	16,336,000	-	-	-
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			492,424,250	398,400,000	476,088,250	697,200,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			1,999,400	-	-	-

10.1 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 50.49 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท ทาเคระ เทป็น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.99 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 74.21 ล้านบาท และ 50.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 52.49 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 64.94 ล้านบาท และ 52.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่า 69.50 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 68.08 ล้านบาท และ 45.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีการจำหน่ายในระหว่างปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	อัตรการถือหุ้น (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
			31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	2565	2564	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	50.99	99.99	-	999,700
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	50.97	99.97	-	999,700
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	50.97	99.97	-	999,700

สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่หยุดรับรู้ ณ วันจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

สิ่งตอบแทนที่ได้รับ ณ วันจำหน่าย

	หน่วย : บาท
เงินสด	172,480,000
หัก สินทรัพย์สุทธิ ณ วันจำหน่าย	(34,749,165)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	207,229,165

10.2 การจัดตั้งบริษัทใหม่

10.2.1 บริษัทย่อยทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการ ดูแล ส่งเสริม สุขภาพ อนามัย การตรวจสอบสุขภาพ พัฒนาฟื้นฟูสุขภาพให้แก่ผู้ป่วยและคนชรา

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตรการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	1,000,000	99.97	6 มกราคม 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	1,000,000	99.97	4 ตุลาคม 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	1,000,000	99.97	4 ตุลาคม 2565

10.2.2 บริษัทย่อยทางอ้อม

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจด	อัตราการถือหุ้น	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา
	ทะเบียน(บาท)	(ร้อยละ)	ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	1,000,000	99.97	14 มิถุนายน 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	1,000,000	99.97	14 มิถุนายน 2565

10.3 การซื้อธุรกิจ

บริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 299,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยการเข้าซื้อดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) พิจารณารายการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัดถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2563) เรื่อง การรวมธุรกิจ เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ถูกซื้อทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินค้าสำเร็จรูป ซึ่งแสดงเป็นสินค้าคงเหลือ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	939,461
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	99,911
สินค้าคงเหลือ	390,701,880
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	3,245,715
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	4,015,812
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(38,061,907)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	(109,931,799)
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(18,142,288)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(216,555,685)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	16,366,100
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(100)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	16,336,000

10.4 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 17

10.5 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงดังต่อไปนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	476,088,250
ลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทย่อย	68,320,400
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	(51,984,400)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	492,424,250

11. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

11.1 บริษัทร่วมทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แชลป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด จำนวน 7,000 หุ้น มูลค่า 20 ล้านบาท (สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุนจำนวน 20 ล้านบาท ไม่รวมสิ่งตอบแทนที่เกิดจากการชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 9 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นดังกล่าวกรณีที่ บริษัท แชลป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว บริษัทรับรู้ส่วนต่างของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไปกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาเป็นค่าความนิยมที่แสดงรวมอยู่ในเงินลงทุนในบริษัทร่วม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แชลป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,970
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(36,770)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	985,200
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัท	405,705
ค่าความนิยม	19,598,438
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	20,004,143

11.2 บริษัทร่วมทางอ้อม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าร่วมทุนกับ บริษัท โบทานิก้าแกรนด์ อเวนิว จำกัด โดยการให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 900,000 หุ้น มูลค่า 22.72 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว บริษัทรับรู้ส่วนต่างของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไปกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาเป็นค่าความนิยมที่แสดงรวมอยู่ในเงินลงทุนในบริษัทร่วม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,147,961
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	113,128
สินค้าคงเหลือ	526,408
เงินมัดจำค่าที่ดิน	230,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(51,618)
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(160,030,150)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	74,705,729

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท	24,411,719
ค่าความนิยม	313,281
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	22,725,000

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

				หน่วย:บาท	
				งบการเงิน	งบการเงิน
				รวม	เฉพาะกิจการ
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน	ทุนที่ชำระ	มูลค่าตามวิธี	
		เงินลงทุน	แล้ว	ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
(ร้อยละ)					
บริษัทร่วมทางตรง					
บริษัท แชนป์ เวิลด์					
เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริการผลิตงานด้านบันเทิง	41.18	1,700,000	17,884,476	20,004,143
บริษัทร่วมทางอ้อม					
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	30.00	75,750,000	22,710,007	-
				40,594,483	20,004,143

12. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

12.1 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	หน่วย:บาท	
				งบการเงิน	งบการเงิน
				รวม	เฉพาะกิจการ
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัท ไพรัช พร็อพ					
เพอร์ดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99	35,000,000	113,556,456	22,715,683
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99	551,050,000	288,594,234	281,035,200
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97	191,270,000	107,681,806	97,540,400
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97	221,595,000	154,573,623	113,001,000
				<u>664,406,119</u>	<u>514,299,283</u>

ตามที่แสดงในหมายเหตุข้อ 10 บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยมีการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันได้มา และรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 76.37 ล้านบาท 68.69 ล้านบาท และ 78.22 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงในรายได้อื่นในงบการเงินรวม

12.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	20,366,044	22,715,683
ซื้อเงินลงทุน	465,079,200	465,079,200
เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	187,644,781	26,504,400
ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(8,683,906)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>664,406,119</u>	<u>514,299,283</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	223,498,584	6,335,077	104,570,980	334,404,641
เพิ่มขึ้น	222,335	249,130	38,690,582	39,162,047
โอนเข้า(ออก)	-	131,937,310	(131,937,310)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 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 ค่าเพื่อการด้อยค่า	(652,087)	-	-	(652,087)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	383,137,114	184,466,164	77,961,711	645,564,989
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	576,757	-	576,757
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,035,414	-	7,035,414
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	-	7,612,171	-	7,612,171
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	10,097,972	-	10,097,972
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	17,710,143	-	17,710,143
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	223,068,832	130,909,346	11,324,252	365,302,430
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	383,137,114	166,756,021	77,961,711	627,854,846

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 627.85 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 365.30 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 2.92 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดิน และอาคาร มูลค่า 631.46 ล้านบาท ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม							หน่วย:บาท	
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	67,463,332	172,564,276	12,296,563	425,575	388,252	25,869,085	10,970,766	4,803,871	294,781,720
เพิ่มขึ้น	391,830	246,237	2,726,886	1,181,500	46,692	2,963,459	20,318,845	83,838,492	111,713,941
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,651,226)	(979,577)	-	-	(236,718)	(3,449,000)	-	(12,316,521)
โอนเข้า/ออก	-	55,355,773	-	-	296,792	7,780,594	-	(63,433,159)	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	(1,095,134)	-	-	-	1,095,134	19,617,697	-	19,617,697
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	(9,238,146)	(9,238,146)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	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
และ 1 มกราคม 2565	6,178,619	469,349	2,339,234	200,676	215,145	6,137,446	182,243	146,217,871	161,976,583
เพิ่มขึ้น	-	(40,816,857)	(26,460)	-	-	(18,712)	(4,247,766)	-	(45,109,795)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	(1,340,800)	(1,340,800)
จัดประเภทรายการใหม่	-	114,582,551	(922,910)	31,200	-	14,735,746	212,930	(128,639,517)	-
โอนเข้า/ออก	-	8,189,579	-	-	-	465,632	-	-	8,655,211
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	(32,860,984)	-	-	-	(3,769,550)	-	(121,013)	(36,751,547)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565									

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	40,432,789	5,547,083	119,148	158,318	13,928,248	7,109,578	67,295,164
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	34,249,317	2,483,899	191,257	106,352	5,173,870	3,595,086	45,799,781
จำนวน/ตัดจำหน่าย	-	(7,648,675)	(844,539)	-	-	(206,597)	(2,392,583)	(11,092,394)
จัดประเภทรายการใหม่	-	(336,945)	-	-	-	336,945	10,642,021	10,642,021
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564								
และ 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
จำนวน/ตัดจำหน่าย	-	(39,537,029)	(14,030)	-	-	(18,707)	(3,010,265)	(42,580,031)
โอนเข้าออก	-	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	77,017	91,842,222	9,236,285	644,546	408,879	28,333,019	20,565,206	151,107,174
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	152,723,440	6,857,429	1,296,670	467,066	18,239,088	28,504,206	291,914,119
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	73,956,764	177,141,342	6,197,451	1,194,405	538,002	26,725,097	23,040,509	340,881,169

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัท นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 140.41 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 139.68 ล้านบาท) และจำนวน 130.94 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 129.63 ล้านบาท) ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	67,463,332	70,431,577	10,635,133	236,276	388,252	12,583,309	5,345,766	-	167,083,645
เพิ่มขึ้น	391,830	218,016	2,616,306	1,169,500	46,693	2,156,572	20,318,845	1,406,800	28,324,562
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(398,502)	-	-	(134,567)	(2,490,000)	-	(3,023,069)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	15,324,697	-	15,324,697
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564									
และ 1 มกราคม 2565	67,855,162	70,649,593	12,852,937	1,405,776	434,945	14,605,314	38,499,308	1,406,800	207,709,835
เพิ่มขึ้น	833,250	469,349	2,157,173	117,552	215,145	1,312,239	182,243	1,550,000	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	68,688,412	72,734,942	14,195,320	1,523,328	650,090	16,687,171	38,646,785	-	213,126,048

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม	
	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง		
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	5,846,618	4,111,880	38,044	158,318	7,537,124	3,613,592	-	21,305,576
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,312,815	2,317,744	151,187	71,549	2,047,329	3,269,218	-	10,169,842
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(276,775)	-	-	(109,950)	(1,800,150)	-	(2,186,875)
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	7,822,509	-	7,822,509
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564									
และ 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
จำหน่าย/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
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	62,490,160	6,700,088	1,216,545	205,078	5,130,811	25,594,139	1,406,800	170,598,783
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	68,611,395	62,203,239	5,923,282	1,044,704	335,372	4,572,240	21,316,844	-	164,007,076

15. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคารสำนักงานขายชั่วคราว และการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

15.1 สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท				หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	31,605,957	19,617,696	51,223,653	-	-	-	15,324,697	15,324,697
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	(855,953)	-	(855,953)	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	62,675,193	9,433,353	72,108,546	324,290	324,290	324,290	9,433,353	9,757,643
จัดประเภทรายการใหม่	-	(19,617,697)	(19,617,697)	-	-	-	(15,324,697)	(15,324,697)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,205,824)	-	(1,205,824)	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	92,219,372	9,433,353	101,652,725	324,290	324,290	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	6,390,766	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	96,273,465	13,891,206	110,164,671	6,715,056	6,715,056	6,715,056	13,891,206	20,606,262

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	7,609,335	7,609,335	-	5,598,380	5,598,380
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,092,494	480,457	12,572,951	86,398	283,000	369,398
จัดประเภทรายการใหม่	-	(10,642,021)	(10,642,021)	-	(7,822,509)	(7,822,509)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(100,623)	-	(100,623)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 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	22,306,985	1,845,238	24,152,223	482,638	1,845,238	232,876
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	72,779,501	9,150,353	81,929,854	237,892	9,150,353	9,388,245
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 2565 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 2.92 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	24,499,164	4,359,041	28,858,205	-	4,121,577	4,121,577
ผลกระทบบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	(855,953)	-	(855,953)	-	-	-
เพิ่มขึ้น	57,568,438	23,855,877	81,424,315	324,290	23,855,877	24,180,167
จ่ายชำระ	(8,839,899)	(4,385,982)	(13,225,881)	(82,699)	(4,148,518)	(4,231,217)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,109,424)	-	(1,109,424)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	71,262,326	23,828,936	95,091,262	241,591	23,828,936	24,070,527
ผลกระทบบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	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	(8,891,864)	(5,979,752)	(14,871,373)	(331,330)	(5,979,752)	(6,311,082)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(690,792)	-	(690,792)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	74,914,893	22,307,037	97,221,930	6,301,027	22,307,037	28,608,064
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(9,879,269)	(5,465,662)	(15,344,931)	(625,898)	(5,465,662)	(6,091,560)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สรุปริจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	65,035,624	16,841,375	81,876,999	5,675,129	16,841,375	22,516,504

กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	19,379,954	16,277,461	7,802,901	7,273,303
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52,680,126	52,233,927	21,757,005	21,045,311
เกิน 5 ปี	43,149,762	46,595,772	3,582,390	-
รวม	115,209,842	115,107,160	33,142,296	28,318,614
<u>หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า</u>	<u>(17,987,912)</u>	<u>(20,015,898)</u>	<u>(4,534,232)</u>	<u>(4,248,087)</u>
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	97,221,930	95,091,262	28,608,064	24,070,527
<u>หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนด</u>				
ภายใน 1 ปี	<u>(15,344,931)</u>	<u>(12,218,904)</u>	<u>(6,091,560)</u>	<u>(5,671,419)</u>
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า- สุทธิ	<u>81,876,999</u>	<u>82,872,358</u>	<u>22,516,504</u>	<u>18,399,108</u>

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นสำหรับปี มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,988,822	1,958,478
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,506,065	1,883,027
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	25,882,634	3,723,077

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
	โปรแกรม			รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	12,838,615	-	2,432,000	15,270,615
เพิ่มขึ้น	643,600	495,976	-	1,139,576
โอนเข้า/ออก	2,432,000	-	(2,432,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 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	15,593,040	3,624,315	12,891,245	32,108,600
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,640,486	-	-	2,640,486
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,525,325	689	-	1,526,014
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 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	5,517,800	91,076	-	5,608,876
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	11,748,404	495,287	-	12,243,691
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,075,240	3,533,239	12,891,245	26,499,724

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	โปรแกรม			รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	12,020,485	-	2,432,000	14,452,485
เพิ่มขึ้น	630,800	-	-	630,800
โอนเข้า/ออก	2,432,000	-	(2,432,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	15,083,285	-	-	15,083,285
และ 1 มกราคม 2565				
เพิ่มขึ้น	296,000	-	12,891,245	13,187,245
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(568,865)	-	-	(568,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	14,810,420	-	12,891,245	27,701,665
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,496,819	-	-	2,496,819
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,408,939	-	-	1,408,939
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 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	5,178,432	-	-	5,178,432
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	11,177,528	-	-	11,177,528
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9,631,988	-	12,891,245	22,523,233

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า					
บุคคลหรือกิจการอื่น		393,869,166	108,282,498	9,802,153	3,065,581
ตัวเงินจ่าย		25,231,982	49,219,920	2,367,788	780,808
รวมเจ้าหนี้การค้า		419,101,148	157,502,418	12,169,941	3,846,389
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.5	-	-	50,874,526	7,493,387
- เจ้าหนี้อื่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.5	310,000	310,000	310,000	310,000
- เงินปันผลค้างจ่าย	31.1.5	1,600,000	229,771,301	-	228,971,301
- เจ้าหนี้นียกเลิกสัญญา	31.1.5	-	619,900	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น					
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		240,496,189	156,484,325	112,032,957	47,733,200
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		14,218,359	13,027,101	262,151	9,354,851
- เงินปันผลค้างจ่าย		39,707	2,892,751	39,707	2,892,751
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		125,390,077	128,005,949	-	-
- ประมาณการปิดต้นทุน		152,014,615	318,015,160	-	-
- รายได้รับล่วงหน้า		19,302,348	17,886,946	-	-
- เงินมัดจำรับ		3,617,022	4,067,131	-	-
- เจ้าหนี้นียกเลิกสัญญา		154,046,300	116,619,660	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		105,306,917	69,846,832	22,351,032	7,173,556
รวมเจ้าหนี้อื่น		816,341,534	1,057,547,056	185,870,373	303,929,046
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,235,442,682	1,215,049,474	198,040,314	307,775,435

18. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	31.1.7	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	122,850,000	171,850,000	-	-
รวม		122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.49 ถึง 5.13 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 2.79 ถึง 5.16 ต่อปี) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย (พ.ศ. 2564 : ไม่มีการคิดดอกเบี้ย) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

19. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19.2	109,931,800	-	-	-
รวม		1,187,931,800	716,000,000	216,000,000	716,000,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	15,344,931	12,218,904	6,091,560	5,671,419
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.3	553,558,074	128,602,425	142,800	-
หุ้นกู้	19.4	498,698,880	-	498,698,880	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	-	3,901,370	-
รวม		1,071,503,255	140,821,425	508,834,610	5,671,419
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,259,435,055	856,821,329	724,834,610	721,671,419

หน่วย:บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	81,876,999	82,872,358	22,516,504	18,399,108
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.3	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-
หุ้นกู้	19.4	1,489,331,740	989,330,816	1,489,331,740	989,330,816
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	314,872,512	-	314,872,512	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,397,605,956	3,665,008,181	1,827,506,556	1,007,729,924
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		7,657,041,011	4,521,829,510	2,552,341,166	1,729,401,343

19.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,295,868,000	716,000,000	191,000,000	716,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(933,868,000)	(66,000,000)	(691,000,000)	(66,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>1,078,000,000</u>	<u>716,000,000</u>	<u>216,000,000</u>	<u>716,000,000</u>

19.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	
ราคาตามบัญชีต้นงวด – สุทธิ		-
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ		109,931,799
คืนเงินกู้ยืม		-
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ		<u>109,931,799</u>

19.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,065,082,779	2,721,407,432	928,600	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(553,558,074)	(128,602,425)	(142,800)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	2,733,985,972	3,771,395,923	-	897,943,908
เงินกู้ยืมลดลงจากการสูญเสียด้านควบคุม	(707,000,000)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ	216,555,685	-	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	4,670,555,074	2,522,482,188	1,000,000	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(2,837,499,584)	(3,559,892,139)	(71,400)	(897,943,908)
รวม	4,076,597,147	2,733,985,972	928,600	-
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(11,514,368)	(12,578,540)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,065,082,779	2,721,407,432	928,600	-

วงเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
วงเงินกู้ยืม	13,716,750,000	9,711,530,000	239,000,000	738,000,000

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทมีกำหนดชำระดอกเบี้ยและชำระเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 6 เดือน ถึง 84 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุข้อ 8, 13 และ 14 และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 11.23 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 3.09 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้ยืม
รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี) และอัตราดอกเบี้ย มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	3,716,917,686	700,944,330	928,600	-
อัตราดอกเบี้ยคงที่	348,165,093	2,020,463,102	-	-
	4,065,082,779	2,721,407,432	928,600	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ย				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	MLR-3.2	MLR-2.70	MLR-3.2	-
	ถึง MLR-1.00, SPR-2.5	ถึง MLR-1.00		
อัตราดอกเบี้ยคงที่	3.90-6.75	2.00 - 6.50	-	-

19.4 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หุ้นกู้	2,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(11,969,380)	(10,669,184)	(11,969,380)	(10,669,184)
	1,988,030,620	989,330,816	1,988,030,620	989,330,816
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(498,698,880)	-	(498,698,880)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,489,331,740	989,330,816	1,489,331,740	989,330,816

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
5 พ.ย.64	500.00	คงที่ 5.15%	1 ปี 6 เดือน	5 พ.ค.66	ทุก 3 เดือน
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
รวม	2,000.00				

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
ออกหุ้นกู้ใหม่ระหว่างปี	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างปี	-	-	-	-
รวม	2,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(11,969,380)	(10,669,184)	(11,969,380)	(10,669,184)
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ	1,988,030,620	989,330,816	1,988,030,620	989,330,816

20. 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 ล้านหน่วย 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

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หุ้นกู้	หุ้นกู้	ใบสำคัญ	รวม
	แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	แสดงสิทธิ	
	- องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	- องค์ประกอบที่เป็นทุน	ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสหรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	317,356,292	796,936	1,846,772	320,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(2,754,851)	(6,918)	(16,031)	(2,777,800)
	314,601,441	790,018	1,830,741	317,222,200
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	3,901,370	-	-	3,901,370
ปรับปรุงหุ้นกู้แปลงสภาพตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	271,071	-	-	271,071
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	318,773,882	790,018	1,830,741	321,394,641

21. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	761,000,000	555,000,000	243,722,900	798,722,900
เพิ่มทุน	95,125,000	301,121,119	1,816,920,000	2,118,045,119
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นสามัญ	-	-	(62,049,560)	(62,049,560)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	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

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงของทุนจดทะเบียน ดังนี้

21.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,125,000 บาท เป็น 856,121,119 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 3,881 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565

21.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,121,119 บาท เป็น 1,363,106,937 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 506,985,818 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เพื่อบริหารจัดการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปให้แก่บุคคลในวงจำกัด

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ณ วันต้นปี	32,007,403	21,984,201	29,458,036	21,173,203
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	11,250,827	10,023,202	10,369,113	8,284,833
จ่ายผลประโยชน์	(536,000)	-	(536,000)	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(5,959,622)	-	(4,409,553)	-
ณ วันปลายปี	36,762,608	32,007,403	34,881,596	29,458,036

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.37	1.61
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 13	0 - 12

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราณณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางณณะไทยปี 2560 (“TMO2017”) อัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 5 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(3,864,763)	4,531,522	(3,530,388)	4,139,460
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,146,827)	1,687,750	(3,788,048)	1,541,728
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	4,183,746	(3,647,588)	3,821,773	(3,332,003)

23. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10 และ 12)	430,510,469	66,476,173	147,000,000	30,540,473
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	45,364,628	32,515,554	-	-
รายได้อื่น	9,238,177	4,817,645	6,234,250	1,922,565
รวม	485,113,274	103,809,372	153,234,250	32,463,039

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างปี	6,469,144,466	4,218,542,786	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(3,479,315,469)	(1,537,213,637)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และ				
ผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	455,593,457	324,127,561	426,273,437	309,822,671
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	206,525,767	186,757,220	-	-
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	218,124,265	128,180,113	45,889,605	47,917,360
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	105,225,996	66,736,748	15,557,337	11,948,178

25. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักกลับกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สิน	7,989,827	5,891,607	6,976,319	5,891,607
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	3,983	186,821	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	83,499	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	31,504	-	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้ในงบการเงินรวมจาก				
การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31,800,000	31,800,000	-	-
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	100,653,097	58,809,103	-	-
	<u>140,478,411</u>	<u>96,771,030</u>	<u>6,976,319</u>	<u>5,891,607</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	934,732	994,931	1,242,868	1,106,674
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	228,015	112,147	134,347	112,147
	<u>1,162,747</u>	<u>1,107,078</u>	<u>1,377,215</u>	<u>1,218,821</u>

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	328,980,132	298,130,957	12,077,883	1,684,987
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(40,624,946)	3,662,530	(1,808,229)	(813,023)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,641,375,180	1,388,417,852	491,587,485	713,698,784
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	328,275,036	277,683,570	98,317,497	142,739,757
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(796,900)	538,401	-	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	613,999	(425,657)	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	1,339,575	6,019,328	252,409	251,598
รายจ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(1,273,230)	(14,983,427)	(1,273,230)	(13,021,264)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(79,680,000)	(139,440,000)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,097,435	25,437,151	-	8,024,307
ผลขาดทุนทางภาษีงวดก่อนที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชีและนำมาใช้ในงวดปัจจุบัน				
อื่นๆ	(9,714,995)	1,004	(8,024,307)	-
	(46,185,734)	7,523,117	677,285	2,317,566
รวม	(39,919,850)	24,109,917	(88,047,843)	(141,867,793)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง (ร้อยละ)	17.58	21.74	2.09	0.12

26. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

บริษัทได้มีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยผ่านการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนสำหรับมูลค่าสิทธิหรือมูลค่าที่แท้จริงของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวในงบการเงินนี้

บริษัทไม่มีการแสดงกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาตลาดของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ออกโดย	จัดสรรให้แก่	วันที่อนุมัติ	กำหนดวันที่ใช้สิทธิ		ราคาในการใช้สิทธิ	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่
			ครั้งแรก	ครั้งสุดท้าย	ซื้อหุ้นสามัญ	31 ธันวาคม 2565
					บาท	หน่วย
ผู้ถือหุ้นเดิม						
บริษัท	(ASW – W1)	30 พฤษภาคม 2565	18 พฤศจิกายน 2565	18 พฤษภาคม 2567	12.00	285,371,370
ผู้ถือหุ้นเดิม						
บริษัท	(ASW – W2)	2 พฤศจิกายน 2565	24 เมษายน 2566	24 ตุลาคม 2567	12.00	96,000,000

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (ASW-W1) จำนวน ไม่เกิน 285,373,707 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งแรก และมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 12 บาทต่อหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 วันที่ 10 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (ASW-W2) จำนวนไม่เกิน 96,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งแรก และมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 12 บาทต่อหุ้น

27. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

28. เงินปันผลจ่าย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 342.45 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน 2565

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	1,118,521,778	951,363,526	481,317,831	712,826,820
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	856,121,119	785,009,113	856,121,119	785,009,113
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	1.31	1.21	0.56	0.91

30. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

30.1 ภาระผูกพัน

30.1.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 2,805.50 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 2,770.31 ล้านบาท)

30.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 2,048.06 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 2,586.21 ล้านบาท)

30.1.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและให้บริการพื้นที่สำหรับการขายโครงการอาคารชุดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	453,890	207,890	-	-

30.2 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 63.42 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 14.32 ล้านบาท)

30.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงิน วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า วงเงินรวม 15,965.75 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 9,433.53 ล้านบาท)

30.2.3 บริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังนี้

ปีที่ฟ้องร้อง	ฐานความผิด	ทุนทรัพย์ (ล้านบาท)	สถานะคดีความจนถึงวันที่ออกรายงาน
ปี 2565	ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย	7.28	บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ถูกฟ้องร้องในฐานฐานความผิดเรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อจะขายรวม 6 คดี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนัดไกล่เกลี่ยและพิจารณาของศาลชั้นต้น

31. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท เวลท์ แคปปิตอลวัน จำกัด ("บริษัทใหญ่สูงสุด") ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่สูงสุด ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 27.58 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 72.42 ถือโดยบุคคลทั่วไป บุคคลที่มีอำนาจควบคุมสูงสุดของกลุ่มกิจการ คือ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 25.62 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทใหญ่สูงสุดจำนวนร้อยละ 7.08

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
1	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ , เงินกู้ยืม
2	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
3	บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
4	บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
5	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
6	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
7	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
8	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
9	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
10	บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ
11	บริษัท ปิยู เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
12	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
13	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
16	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ
17	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
18	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
19	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
20	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
21	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
22	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
23	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
24	บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
25	บริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
26	บริษัท คับบลิวเอชบี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
27	บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ
28	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ
29	บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
30	บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ
31	บริษัท บลูเวิร์ด เจวิวัน จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืม
		("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	
32	บริษัท บ้านภูริপুরี โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืม, ค่าบริการ,
		("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
33	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	เงินให้กู้ยืม, ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
		สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	
34	นางสาววรารักษ์ จาวโกนนท์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
		("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	
35	นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
		สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค่าประกัน
36	นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	วงเงินกู้ยืม
		("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	
			ขายอสังหาริมทรัพย์, ค่าประกัน
37	นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	วงเงินกู้ยืม
			รายได้จากการบริการฝากเช่า
38	นายสมศักดิ์ โรจน์รงค์กุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
39	นายวิศิษฐ์ กอวรกุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
40	นางสาวมัญญานิษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
41	นายजर จรูญวานิชย์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
42	บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด	บริษัทใหญ่ที่สุด	ค่าประกันวงเงินกู้ยืม
43	บริษัท ไอโอเอส จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการ
44	บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริษัทร่วมโดยตรง	เงินกู้ยืม
45	บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	บริษัทร่วมโดยอ้อม	เงินกู้ยืม
		สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	
46	นายชัช วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์

นโยบายราคาตามลักษณะรายการมีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดราคาอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

31.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

31.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า				
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	5,529,530	28,399,194
กิจการร่วมค้า	51,711,614	724,016	51,711,614	724,016
รวมลูกหนี้การค้า	<u>51,711,614</u>	<u>724,016</u>	<u>57,241,144</u>	<u>29,123,210</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	3,061,061	3,739,505
กิจการร่วมค้า	5,755,891	-	5,755,891	-
รวม	<u>5,755,891</u>	<u>-</u>	<u>8,816,952</u>	<u>3,736,505</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	281,428,836	158,404,722
บริษัทร่วม	305,329	-	109,601	-
กิจการร่วมค้า	7,615,075	442,523	7,615,075	442,523
รวม	<u>7,920,404</u>	<u>442,523</u>	<u>289,153,512</u>	<u>158,847,245</u>

31.1.2 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	398,400,000	199,200,000

31.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156
บริษัทร่วม	64,275,000	-	-	-
กิจการร่วมค้า	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
รวม	138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทร่วม	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า	122,400,000	-	122,400,000	-
	134,200,000	-	134,200,000	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ในหนึ่งปี	(9,000,000)	-	(9,000,000)	-
รวม	125,200,000	-	125,200,000	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	3,765,016,156	1,666,910,598
ลดลงจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	-	-	(590,807,345)	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	4,947,138,099	2,923,496,632
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(2,706,282,527)	(825,391,074)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทร่วม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	64,275,000	-	-	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	64,275,000	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	11,800,000	-	11,800,000	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	50,000,000	-	50,000,000	-
เพิ่มขึ้นจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	590,807,345	-	590,807,345	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	105,654,590	50,000,000	105,654,590	50,000,000
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(672,507,345)	-	(672,507,345)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	122,400,000	-	122,400,000	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	122,400,000	-	122,400,000	-

31.1.4 สิ้นค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,515,660	-	-

31.1.5 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	50,874,526	7,493,387
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	310,000	310,000	310,000	310,000
เงินปันผลค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่ที่สุด	-	146,752,276	-	146,752,276
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	1,600,000	83,019,025	-	82,219,025
รวม	1,600,000	229,771,301	-	228,971,301
เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา				
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	-	619,900	-	-

31.1.6 ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	44,000	8,800	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	212,900	618,000	-	-
รวม	256,900	626,800	-	-

31.1.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการร่วมค้า	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	122,850,000	171,850,000	-	-
รวม	122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	219,345,913	90,670,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	2,212,389,751	1,040,906,963
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(1,118,736,900)	(912,231,050)
รวม	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการร่วมค้า				
ยอดยกมา	-	-	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	61,500,000	-	50,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	(61,500,000)	-	(50,000,000)
รวม	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดยกมา	171,850,000	171,850,000	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(49,000,000)	-	-	-
รวม	122,850,000	171,850,000	-	-

31.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

31.2.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	248,247,878	296,299,489
กิจการร่วมค้า	213,440,993	53,804,838	237,447,650	53,804,838
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,310,829	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญของของของบริษัทย่อย	14,019	13,084	-	-
รวม	217,765,851	53,817,922	485,695,528	350,104,327

31.2.2 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กิจการร่วมค้า	5,755,891	-	5,755,891	-

31.2.3 รายได้ทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	195,599,047	87,382,364
บริษัทร่วม	305,329	-	109,601	-
กิจการร่วมค้า	8,939,022	442,523	8,939,022	442,523
รวม	9,244,351	442,523	204,647,670	87,824,887

31.2.4 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	43,381,139	6,912,596
กิจการร่วมค้า	-	477,744	-	477,744
รวม	-	477,744	43,381,139	7,390,340

31.2.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินเดือนและผลประโยชน์				
ระยะสั้นอื่น	39,456,160	33,823,015	39,456,160	33,823,015

32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

32.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ หนี้กู้ โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

							หน่วย: บาท
		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
		อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
รายการ	หมายเหตุ	ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	689,817,301	61,451,453	750,888,363
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	90,070,580	90,070,580
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	9,000,000	125,200,000	-	138,229,590	-	272,429,590
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้		-	-	-	-	11,228,555	11,228,555
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	1,078,000,000	-	1,078,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	462,492,673	462,492,673
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-	-	122,850,000	122,850,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19	-	-	-	-	109,931,800	109,931,800
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	15,344,931	43,640,885	38,236,114	-	-	97,221,930
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,600,000	344,565,093	-	3,716,917,686	-	4,065,082,779
หุ้นกู้	19	498,698,880	1,489,331,740	-	-	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	314,872,512	-	-	-	318,773,882

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	60,685,124	5,342,972	66,028,096
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	83,545,559	83,545,559
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	9,000,000	125,200,000	-	5,489,018,973	-	5,623,218,973
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	216,000,000	-	216,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	12,978,342	12,978,342
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-	1,312,998,764	-	1,312,998,764
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	6,091,560	19,205,833	3,310,671	-	-	28,608,064
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	928,600	-	928,600
หุ้นกู้	19	498,698,880	1,489,331,740	-	-	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	314,872,512	-	-	-	318,773,882

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม		
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น/ลดลง	ดอกเบี้ยจ่ายเปลี่ยนแปลง
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บาท	+0.50	เพิ่มขึ้น 8.49
	-0.50	ลดลง 8.48

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

32.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสดกลุ่มบริษัท ได้เลือกที่จะทำการรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

32.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมธนาคารและการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัท ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,078,000,000	-	-	1,078,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	462,492,673	-	-	462,492,673
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	122,850,000	-	-	-	122,850,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	109,931,800	-	-	109,931,800
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,344,931	43,640,885	38,236,114	97,221,930
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,558,074	3,511,524,705	-	4,065,082,779
หุ้นกู้	-	498,698,880	1,489,331,740	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	3,901,370	314,872,512	-	318,773,882

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	216,000,000	-	-	216,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	12,978,342	-	-	12,978,342
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,312,998,764	-	-	-	1,312,998,764
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,091,560	19,205,833	3,310,671	28,608,064
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	142,800	785,800	-	928,600
หุ้นกู้	-	498,698,880	1,489,331,740	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	3,901,370	314,872,512	-	318,773,882

32.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่ง ได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	1,988,030,620	1,987,568,827	989,330,816	989,217,817
หุ้นกู้แปลงสภาพ	318,773,882	318,543,047	-	-

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	225,141,380	406,315,792	-	-	-
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	1,987,568,827	-	-	1,987,568,827	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	318,543,047	-	-	318,543,047	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	356,610,493	318,356,369
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	8,348,739,644	6,738,216,406

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อย คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 8,348.74 ล้านบาท (พ.ศ.2564: 6,738.22 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทย่อยคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในปี 2566 ถึง 2568

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 18 และ 19) ต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.31	0.94	1.06	0.56

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

36.1 พิจารณาอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 13 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต และได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 16 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต และได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566

36.2 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.5226 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 447.41 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 60.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566