บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบการเกิดขึ้นจริงของรายการและระยะเวลาในการรับรู้รายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างเพื่อสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯออกแบบไว้
ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.12 และ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ
ง. ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

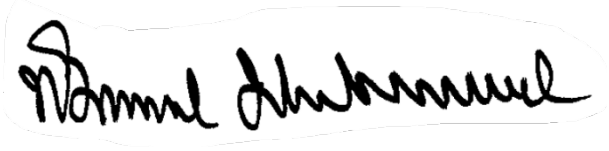
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	224,484,341	375,605,586	219,252,020	372,057,074
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	*8*	26,166,851	42,829,848	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	*6, 9*	9,365,615	10,353,776	10,951,000	12,535,561
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	*10*	3,959,801,349	4,108,955,756	3,963,599,909	4,112,637,206
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		15,152,595	48,814,075	15,152,595	48,814,075
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	*17*	10,879,497	33,271,668	10,879,497	33,271,668
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		10,589,235	8,821,348	9,523,770	7,736,293
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,256,439,483	4,628,652,057	4,229,358,791	4,587,051,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	*11.1*	13,559,329	15,620,769	13,559,329	15,620,769
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*12*	-	-	507,574,380	505,874,370
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*13*	1,649,881,802	1,630,087,338	1,683,677,046	1,664,906,001
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*14*	386,905,479	394,466,608	215,682,468	222,400,261
สินทรัพย์สิทธิการใช้	*21*	12,537,332	19,401,755	12,537,332	19,401,755
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	*15*	1,963,417	1,874,616	1,953,791	1,858,991
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*27*	31,156,013	31,313,798	29,439,852	29,671,236
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	*16*	944,531,682	832,018,359	798,913,299	686,399,976
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		20,078,639	38,797,871	19,055,528	37,684,436
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,060,613,693	2,963,581,114	3,282,393,025	3,183,817,795
รวมสินทรัพย์		7,317,053,176	7,592,233,171	7,511,751,816	7,770,869,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*18*	160,000,000	-	160,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	30,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	*6, 19*	80,836,229	136,529,367	80,271,050	133,776,763
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	75,000,000	-	75,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	*20*	684,370,725	476,128,550	684,370,725	476,128,550
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	*21*	7,546,077	7,183,790	7,546,077	7,183,790
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		47,637,433	108,604,496	44,796,312	107,376,459
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		244,830,284	186,758,848	242,197,924	184,183,287
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		13,836,982	-	13,836,982	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*22*	90,626,075	68,160,978	89,172,535	66,550,167
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,404,683,805	983,366,029	1,427,191,605	975,199,016
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	300,000,000	375,000,000	300,000,000	375,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20*	380,451,500	1,070,121,159	380,451,500	1,070,121,159
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	*21*	6,514,118	14,031,869	6,514,118	14,031,869
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	*23*	33,159,800	30,869,378	23,616,830	21,694,403
เงินประกันงานก่อสร้าง		37,584,254	39,929,916	37,584,254	39,929,916
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	*11.2*	1,129,995	1,456,395	1,129,995	1,456,395
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*27*	5,300,053	10,189,542	5,300,053	10,189,542
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		54,819,275	51,418,047	54,813,275	51,412,048
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		818,958,995	1,593,016,306	809,410,025	1,583,835,332
รวมหนี้สิน		2,223,642,800	2,576,382,335	2,236,601,630	2,559,034,348

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*24*	92,704,224	86,704,224	92,704,224	86,704,224
ยังไม่ได้จัดสรร		214,325,576	145,207,835	588,485,788	531,170,926
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,975,121,453	4,900,003,712	5,275,150,186	5,211,835,324
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		118,288,923	115,847,124	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,093,410,376	5,015,850,836	5,275,150,186	5,211,835,324
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,317,053,176	7,592,233,171	7,511,751,816	7,770,869,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,892,205,887	1,764,126,465	1,892,205,887	1,764,240,465
รายได้ค่าบริการ		87,003,217	80,815,065	15,230,737	10,787,416
รายได้ค่าเช่า		42,797,467	37,573,994	42,747,467	37,552,994
รายได้อื่น		32,116,601	35,030,775	35,391,683	38,511,006
รวมรายได้		2,054,123,172	1,917,546,299	1,985,575,774	1,851,091,881
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		1,351,851,114	1,327,066,005	1,351,851,114	1,327,180,005
ต้นทุนค่าบริการ		48,634,099	45,114,107	11,035,374	8,519,697
ต้นทุนค่าเช่า		27,807,132	25,503,766	28,830,551	26,529,988
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		206,187,183	204,734,145	204,801,397	203,465,776
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		239,314,082	236,924,166	223,096,876	219,119,046
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ) - สุทธิ	*13, 14*	(147,116)	484,552	(147,116)	(2,980,448)
รวมค่าใช้จ่าย		1,873,646,494	1,839,826,741	1,819,468,196	1,781,834,064
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		180,476,678	77,719,558	166,107,578	69,257,817
ต้นทุนทางการเงิน	25	(21,322,830)	(16,405,403)	(21,378,721)	(16,405,403)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		159,153,848	61,314,155	144,728,857	52,852,414
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*27*	(30,310,336)	(25,680,347)	(30,299,550)	(25,680,568)
กำไรสำหรับปี		128,843,512	35,633,808	114,429,307	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(1,357,426)	(1,263,553)	(1,145,518)	(723,803)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		271,485	252,711	229,104	144,761
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(1,085,941)	(1,010,842)	(916,414)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(1,085,941)	(1,010,842)	(916,414)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		127,757,571	34,622,966	113,512,893	26,592,804

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		126,401,713	34,104,168	114,429,307	27,171,846
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		2,441,799	1,529,640	-	-
		128,843,512	35,633,808	114,429,307	27,171,846
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		125,315,772	33,174,072	113,512,893	26,592,804
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		2,441,799	1,448,894	-	-
		127,757,571	34,622,966	113,512,893	26,592,804
กำไรต่อหุ้น	*28*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.025	0.007	0.023	0.005

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม								
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	34,184,914	-	34,184,914	1,448,894	35,633,808
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	33,174,072	-	33,174,072	1,448,894	34,622,966
เงินค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	-	-	-	-	30	30
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	126,401,713	-	126,401,713	2,441,799	128,843,512
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,085,941)	-	(1,085,941)	-	(1,085,941)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	125,315,772	-	125,315,772	2,441,799	127,757,571
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,198,031)	-	(50,198,031)	-	(50,198,031)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	92,704,224	214,325,576	74,131,479	4,975,121,453	118,288,923	5,093,410,376

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
			ส่วนทุนจากการ	กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ส่วนต่ำกว่า	จ่ายโดยใช้	สำรอง		รวมส่วนของ
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นเป็นเกณฑ์	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	506,078,122	5,185,242,520
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	27,171,846	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(579,042)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	26,592,804	26,592,804
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	531,170,926	5,211,835,324
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	531,170,926	5,211,835,324
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	114,429,307	114,429,307
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(916,414)	(916,414)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	113,512,893	113,512,893
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,198,031)	(50,198,031)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	6,000,000	(6,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	92,704,224	588,485,788	5,275,150,186

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	159,153,848	61,314,155	144,728,857	52,852,414
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	1,351,851,114	1,327,066,005	1,351,851,114	1,327,180,005
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	464,447	253,239	464,447	298,355
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,001,306	54,025,515	41,409,354	48,318,171
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	5,571,620	5,844,785	4,240,839	4,600,767
รายได้รับล่วงหน้าที่รับรู้	(8,238,891)	(10,374,391)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,465,525)	(1,471,673)	(1,465,525)	(1,471,672)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(301,114)	(226,070)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(335,890)	(493,226)	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(14,140,000)	-	(14,140,000)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (โอนกลับ)	(147,116)	5,840,531	(147,116)	11,159,552
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	152,345	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	450,000	-	450,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	21,840	214,587	21,840	214,588
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์				
และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,802,246	5,619,472	2,001,717	290,423
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิสมาชิกกอล์ฟ	-	3,465,000	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	21,322,830	16,405,403	21,378,721	16,405,403
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,577,853,060	1,453,793,332	1,564,484,248	1,446,158,006
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	523,714	(1,735,845)	1,120,114	(821,577)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,006,921,463)	(1,973,485,710)	(1,007,038,573)	(1,973,464,143)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(38,433,810)	51,439,672	(38,433,810)	51,439,672
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,761,721)	2,027,479	(1,781,311)	2,111,290
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194,400	3,194,400	3,194,400	3,194,400
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	22,392,171	8,552,889	22,392,171	8,552,889
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,404,322	3,187,993	1,449,289	3,229,341
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(53,106,416)	(6,531,552)	(52,499,990)	(5,695,404)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60,369,548	58,675,453	60,200,967	56,887,263
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(52,728,172)	10,619,624	(62,580,147)	163,361
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22,465,097	2,804,118	22,622,368	2,596,716
เงินประกันงานก่อสร้าง	(2,345,662)	21,011,389	(2,345,662)	21,011,389
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงาน	(4,638,624)	(4,870,097)	(3,463,930)	(3,627,187)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,401,228	15,933,190	3,401,227	15,933,190
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	531,667,672	(355,383,665)	510,721,361	(372,330,794)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(91,931,388)	(80,731,817)	(91,875,497)	(80,544,582)
จ่ายภาษีเงินได้	(20,685,783)	(34,609,367)	(20,609,872)	(34,630,041)
รับคืนภาษีเงินได้	16,914,776	27,555,705	16,897,921	27,555,705
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมดำเนินงาน	435,965,277	(443,169,144)	415,133,913	(459,949,712)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(14,700,000)	(16,800,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	32,000,000	5,000,000	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(36,172,292)	(17,266,394)	(36,037,439)	(17,266,392)
ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(22,094,439)	(17,796,988)	(13,685,126)	(8,757,349)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(167,081,421)	(30,518,500)	(167,081,421)	(30,518,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	544,019	369,721	147,417	369,721
เงินสดรับจากเงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	30	-	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,700,010)	-499,970
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(207,504,133)	(77,012,131)	(218,356,579)	(56,672,490)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	380,000,000	260,000,000	380,000,000	260,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	375,000,000	-	375,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	681,604,409	1,192,551,726	681,604,409	1,192,551,726
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบริษัทย่อย	-	-	30,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(220,000,000)	(330,000,000)	(220,000,000)	(330,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(1,163,031,893)	(901,151,150)	(1,163,031,893)	(901,151,150)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,066,694)	(8,066,686)	(8,066,693)	(8,066,686)
จ่ายเงินปันผล	(50,088,211)	-	(50,088,211)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(379,582,389)	588,333,890	(349,582,388)	588,333,890
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(151,121,245)	68,152,615	(152,805,054)	71,711,688
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	375,605,586	307,452,971	372,057,074	300,345,386
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	224,484,341	375,605,586	219,252,020	372,057,074
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มิใช่เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	72,095,290	27,659,532	72,095,290	27,659,532
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,568,098	399,004,856	54,568,098	399,004,856
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	69,111,856	65,366,761	69,111,856	65,366,761
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134,850	1,237,874	134,850	1,237,874
เจ้าหนี้ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,108,504)	3,970,781	(1,527,505)	2,954,909
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	521,782	3,576,781	521,782	3,576,781
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่าย	21,840	34,002	21,840	34,002
เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	109,820	-	109,820	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯมีกลุ่มซันไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2568	2567
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการสนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด")	บริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า" ในงบฐานะการเงิน

บริษัทฯปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุน

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 - 10 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	2 - 5 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5 ปี

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1 - 2 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3 ปี
ยานพาหนะ	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่ากลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญาเมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญาโดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคา รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	4	4
ค่าบริหารจัดการจ่าย	-	-	4	-
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	9	7	9	7
ดอกเบี้ยจ่าย	12	5	12	5

รายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายและค่าบริหารจัดการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด”)	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	2,440	2,291
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 19)				
บริษัทย่อย	-	-	996	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	22	28	22
รวม	28	22	1,024	359
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	75,000	-	75,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	300,000	375,000	300,000	375,000
รวม	375,000	375,000	375,000	375,000

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	30,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	119	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,723	4,531	3,723	4,531
รวม	3,723	4,531	3,842	4,594
ลูกหนี้เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,711	1,706	1,711	1,706

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือนธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,189	34,155	33,906	31,274
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,900	2,599	1,771	2,489
รวม	39,089	36,754	35,677	33,763

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	982	813	199	90
เงินฝากธนาคาร	223,502	374,793	219,053	371,967
รวม	224,484	375,606	219,252	372,057

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึง 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี)

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	25,831	42,337
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น		
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	336	493
รวม	26,167	42,830

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,507	798	1,114	774
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,053	1,471	676	1,471
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	12	23	12	23
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	1	93	1	93
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	-	363	-	363
รวมลูกหนี้การค้า	2,573	2,748	1,803	2,724
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1)	(455)	(1)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,572	2,293	1,802	2,269

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	2,440	2,291
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,411	2,460	1,411	2,460
รายได้ค้างรับ	3,040	2,569	3,040	2,569
เงินทดรองจ่าย	3,875	3,646	3,790	3,561
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,326	8,675	10,681	10,881
หัก : ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,532)	(614)	(1,532)	(614)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6,794	8,061	9,149	10,267
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	9,366	10,354	10,951	12,536

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	1,704,857	2,043,228	1,709,344	2,047,715
งานระหว่างก่อสร้าง	2,254,494	2,065,161	2,254,494	2,065,160
รวม	3,959,351	4,108,389	3,963,838	4,112,875
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,959,113	4,108,151	3,963,600	4,112,637
สินค้าคงเหลืออื่น	688	805	-	-
รวม	3,959,801	4,108,956	3,963,600	4,112,637

บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3,604 ล้านบาท (2567: 3,810 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในปี 2568 บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 69 ล้านบาท (2567: 65 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,182	12,019
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,876	7,545
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	48.24	62.78
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	578	1,643

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	9,066	4,638	15,812
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(47)	(124)	(21)	(192)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,061*	8,942	4,617	15,620

*บันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,855	6,957	17,920
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(53)	(150)	(41)	(244)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,055*	8,705	6,916	17,676

*บันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	1,086
1 - 5 ปี	4,670	4,562
เกินกว่า 5 ปี	2,389	3,584
รวม	8,145	9,232
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	1,130	2,542
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้	9,275	11,774

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	160,000	160,000	60	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด")	2,000	500	100	100.00	2,000	500	-	-	2,000	500
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	200	-	100	-	200	-	-	-	200	-
					507,574	505,874	-	-	507,574	505,874

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯลงทุนในบริษัท เดอะ เฮ้าส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด") ในอัตราร้อยละ 100 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.50 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯได้มีมติให้บริษัทฯลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มเติมอีกจำนวน 150,000 หุ้น โดยบริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทฯได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมอีกจำนวน 2 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท ทำให้บริษัทฯถือหุ้นรวมจำนวน 199,999 หุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.20 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) บริษัทฯถือหุ้นจำนวน 19,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าวและได้ชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	725,493	2,230,135
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(507,536)	(507,536)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	217,957	1,649,882
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	199,061	1,630,087

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	768,417	2,273,059
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(516,665)	(516,665)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	251,752	1,683,677
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,630,087	1,606,660	1,664,906	1,642,504
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	36,559	20,843	36,559	20,843
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	135	1,238	135	1,238
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(1,304)	(494)	(1,304)	(494)
ค่าเสื่อมราคา	(15,595)	(12,300)	(16,619)	(13,325)
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	14,140	-	14,140
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,649,882	1,630,087	1,683,677	1,664,906
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี	39,103	33,697	39,103	33,697

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	18,254	17,093
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	440	1,048

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม	2,744,449	2,744,449

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

บริษัทฯได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 843 ล้านบาท (2567: 830 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2567	182,035	544,754	44,962	26,517	30,838	36,860	242	866,208
ซื้อเพิ่ม	2,297	2,141	5,562	386	4,307	5,474	2,881	23,048
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(35,904)	(407)	(856)	(46)	(569)	-	(37,782)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	184,332	511,775	50,117	26,047	35,281	41,765	885	850,202
ซื้อเพิ่ม	230	3,293	7,434	825	3,506	1,204	1,350	17,842
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(44,352)	(7,986)	(15,724)	(15,391)	(1,979)	-	(85,471)
โอนเข้า (ออก)	-	2,028	-	49	(49)	-	(2,185)	(157)
31 ธันวาคม 2568	184,523	472,744	49,565	11,197	23,347	40,990	50	782,416
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2567	1,096	328,394	38,197	19,321	26,984	30,139	-	444,131
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	446	21,682	2,962	2,688	2,087	2,653	-	32,518
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(30,215)	(398)	(702)	(190)	(569)	-	(32,074)
31 ธันวาคม 2567	1,542	319,861	40,761	21,307	28,881	32,223	-	444,575
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	602	13,718	3,431	1,857	2,169	2,584	-	24,361
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(33,115)	(7,889)	(15,047)	(15,353)	(1,835)	-	(73,278)
31 ธันวาคม 2568	2,105	300,464	36,303	8,117	15,697	32,972	-	395,658
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2567	-	5,320	-	-	-	-	-	5,320
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(5,320)	-	-	-	-	-	(5,320)
31 ธันวาคม 2567	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,307)	-	-	-	-	-	(11,307)
31 ธันวาคม 2568	-	147	-	-	-	-	-	147

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2567	182,790	180,754	9,356	4,740	6,400	9,542	885	394,467
31 ธันวาคม 2568	182,418	172,427	13,262	3,080	7,650	8,018	50	386,905
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2567 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,518
2568 (7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								24,361

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน	.							
1 มกราคม 2567	105,713	230,145	10,726	25,981	26,343	11,278	241	410,427
ซื้อเพิ่ม	257	2,141	810	385	4,094	688	2,732	11,107
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,745)	(116)	(711)	(46)	(569)	-	(18,187)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	105,970	216,325	11,420	25,655	30,573	11,397	735	402,075
ซื้อเพิ่ม	230	2,801	2,626	825	3,258	425	715	10,880
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(44,352)	(1,865)	(15,724)	(15,252)	(1,671)	-	(78,903)
โอนเข้า (ออก)	-	1,244	-	49	(49)	-	(1,401)	(157)
31 ธันวาคม 2568	106,161	176,018	12,181	10,805	18,530	10,151	49	333,895
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2567	1,095	100,272	7,079	18,849	22,625	9,650	-	159,570
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	226	18,807	1,519	2,688	1,872	678	-	25,790
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,374)	(116)	(702)	(46)	(569)	-	(17,807)
31 ธันวาคม 2567	1,321	102,705	8,482	20,835	24,451	9,759	-	167,553
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	194	10,817	1,476	1,857	1,936	471	-	16,751
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(39)	(33,115)	(1,819)	(15,047)	(15,216)	(1,670)	-	(66,906)
31 ธันวาคม 2568	1,476	80,407	8,139	7,645	11,171	8,560	-	117,398
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2567	-	962	-	-	-	-	-	962
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
31 ธันวาคม 2567	-	12,122	-	-	-	-	-	12,122
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,307)	-	-	-	-	-	(11,307)
31 ธันวาคม 2568	-	815	-	-	-	-	-	815
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2567	104,649	101,498	2,938	4,820	6,122	1,638	735	222,400
31 ธันวาคม 2568	104,685	94,796	4,042	3,160	7,359	1,591	49	215,682
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								25,790
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								16,751

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวน 247 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 45 ล้านบาท) (2567: 288 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 81 ล้านบาท))

บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 4 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	20,019	22,131	18,952	21,064
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(18,056)	(20,256)	(16,998)	(19,205)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,963	1,875	1,954	1,859

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,875	3,214	1,859	3,193
ซื้อเพิ่ม	1,278	605	1,278	605
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(7)	-	(7)	-
ค่าตัดจำหน่าย	(1,183)	(1,944)	(1,176)	(1,939)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,963	1,875	1,954	1,859

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	917,005	813,697	771,387	668,079
ส่วนปรับปรุง	27,527	18,321	27,526	18,321
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	944,532	832,018	798,913	686,400

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	167,081	30,519	167,081	30,519
โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ)	(54,567)	(399,005)	(54,568)	(399,005)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	944,532	832,018	798,913	686,400

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 568 ล้านบาท (2567: 476 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	41,825
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	40,271
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(48,824)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	33,272
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	29,697
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(52,090)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,879

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MMR, MLR ลบอัตราคงที่	160,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 800 ล้านบาท (2567: 960 ล้านบาท)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	65,332	123,514	64,606	121,449
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	22	996	359
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,504	12,993	14,669	11,969
รวม	80,836	136,529	80,271	133,777

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,064,822	1,546,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(684,371)	(476,129)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	380,451	1,070,121

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปี 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม	1,192,552
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(901,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,546,250
บวก: กู้เพิ่ม	681,604
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(1,163,032)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,064,822

ข้อมูลสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว	
				2568	2567
1	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	305	608
2	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	136	201
3	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	76	112
4	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แต่ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	-	48
5	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 54 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	39	91
6	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 58 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	447	486
7	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นตามประเภทและแบบบ้านของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	62	-
				1,065	1,546

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขยายระยะเวลาวงเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 3) โดยขยายระยะเวลาวงเงินจากเดิมชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ ลงนามในสัญญาเป็นชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 426 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 37 ล้านบาท วงเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในโครงการ 26 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 243 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบ จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม จำนวน 99 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ วงเงินสินเชื่อระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบจำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว ทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม ทั้งนี้ บริษัทฯไม่พบข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินเหล่านี้ในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,580 ล้านบาท (2567: 1,928 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

21. สัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567:	400	21,272	4,994	26,666
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(400)	(5,672)	(1,192)	(7,264)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:	-	15,600	3,802	19,402
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(5,673)	(1,192)	(6,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:	-	9,927	2,610	12,537

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	14,706	22,773
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(646)	(1,557)
รวม	14,060	21,216
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,546)	(7,184)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	6,514	14,032

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปี 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	21,216	28,055
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	911	1,228
จ่ายชำระในระหว่างปี	(8,067)	(8,067)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	14,060	21,216

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,865	8,144	6,865	8,144
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	911	1,228	911	1,228
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,528	5,938	1,528	5,938
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	503	466	434	424

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปี 2568 จำนวน 10 ล้านบาท (2567: 14 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินประกันผลงาน	50,426	47,885	50,426	47,885
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	40,200	20,276	38,747	18,665
รวม	90,626	68,161	89,173	66,550

23. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ต้นปี	30,869	28,631	21,694	19,997
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,933	5,146	3,804	4,113
ต้นทุนดอกเบี้ย	638	699	437	488
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(17,461)	1,462	1,740	1,040
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	16,388	(199)	(1,764)	(317)
ส่วนที่เปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	2,432	-	1,170	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,639)	(4,870)	(3,464)	(3,627)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ปลายปี	33,160	30,869	23,617	21,694

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีจำนวน 3.5 ล้านบาท (2567: 4.5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 - 20 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ปี) (2567: 10 - 11 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อัตราคิดลด	1.72% - 2.47%	2.32% - 2.33%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 6%	4% - 6%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 28%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	64,450	42,750
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	4.50%	4.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.44)	2.78	(1.74)	1.99
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.40	(2.15)	1.70	(1.52)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.11)	1.24	(0.92)	1.03

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.58)	1.54	(1.33)	1.51
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.68	(2.74)	1.57	(1.41)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.56)	0.38	(0.73)	0.82

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในปี 2568 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 6.0 ล้านบาท (2567: 1.5 ล้านบาท)

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	20,412	15,177	20,467	15,177
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	911	1,228	911	1,228
รวม	21,323	16,405	21,378	16,405

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,187,340	2,452,112	1,187,340	2,452,112
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(149,154)	1,138,429	(149,037)	1,138,315
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	171,968	146,168	155,811	134,144
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,001	54,026	41,409	48,318
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	206,187	204,734	204,801	203,466
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,923	7,362	-	-
ค่าบริหารโครงการนิติบุคคล	-	-	3,381	-

27. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	34,771	11,221	34,729	11,331
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(4,461)	1,621	(4,429)	1,512
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	30,310	25,680	30,300	25,681

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	159,154	61,314	144,729	52,852
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	31,831	12,263	28,946	10,570
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(1,159)	(720)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,169	1,869	875	1,176
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	263	870	263	870
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,378)	(1,631)	190	(63)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	26	58	-	-
อื่น ๆ	(442)	133	26	290
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	30,310	25,680	30,300	25,681

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	284	191	284	191
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	48	48	48	48
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	14,513	16,775	14,706	16,968
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	443	522	443	522
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,632	6,174	4,723	4,339
สินทรัพย์สิทธิการใช้	305	363	305	363
อื่น ๆ	8,931	7,241	8,931	7,240
รวม	31,156	31,314	29,440	29,671
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	3,124	3,536	3,124	3,536
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,176	6,654	2,176	6,654
รวม	5,300	10,190	5,300	10,190

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 27 ล้านบาท (2567: 39 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดในปี 2571

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

(1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ

(3) ส่วนงานธุรกิจบริหารจัดการ

(4) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า											
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจบริหารจัดการ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้												
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,892	1,764	86	81	1	-	43	38	-	-	2,022	1,883
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	3	-	-	-	(3)	-	-	-
รวมรายได้	1,892	1,764	86	81	4	-	43	38	(3)	-	2,022	1,883
ผลการดำเนินงาน												
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	540	437	39	23	(1)	-	15	25	-	-	593	485
รายได้อื่น											32	35
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(206)	(205)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(239)	(237)
ต้นทุนทางการเงิน											(21)	(16)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(30)	(26)
กำไรสำหรับปี											129	36

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจบริหารจัดการ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	3,959	4,108	1	1	-	-	-	-	3,960	4,109
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,320	1,320	-	-	-	-	330	310	1,650	1,630
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	153	159	233	235	-	-	1	1	387	395
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	944	832	-	-	-	-	-	-	944	832
สินทรัพย์ส่วนกลาง									376	626
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน									7,317	7,592
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	181	43	7	11	-	-	35	16	223	70

*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนจำนวน 3.5 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2567: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท))

31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
		(พันบาท)	(บาท)
เงินปันผลสำหรับปี 2567	ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	50,198	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		50,198	0.01

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

32.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในจำนวนรวม 338 ล้านบาท (2567: 797 ล้านบาท)

32.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 1 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท)

32.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารเกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่ส่งมอบให้แก่นิติบุคคลของโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 4 ล้านบาท (2567: ไม่มี)

32.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะและอุปกรณ์ ซึ่งมี ระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี ซึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับ ค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัทฯ		เฉพาะบริษัทฯ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	28	14	27	13

32.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	166	97
การใช้ไฟฟ้า	7	8
รวม	173	105

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

32.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหายจำนวนรวม 79 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 74 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	26	43	-	-	26	43
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	1,990	754	754	2,744	2,744

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	1,990	754	754	2,744	2,744

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	224	-	224	0.15 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	26	26	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	5	-	-	16	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160	-	-	-	-	160	MMR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,065	-	1,065	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	81	81	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	7	-	-	-	15	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	376	-	376	0.15 - 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	43	43	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	137	137	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	219	-	219	0.15 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	11	11	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	5	-	-	16	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160	-	-	-	-	160	MMR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	-	-	-	-	2.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,065	-	1,065	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	80	80	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	7	-	-	-	15	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	372	-	372	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	13	13	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราค
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	134	134	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	2568		2567	
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.25	(1,539)	+0.20	(373)
	-0.25	1,539	-0.20	373

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้งลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สภาวะตลาดในอนาคต)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น การใช้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิม และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	80,836	-	-	80,836
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,546	6,514	-	14,060
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	160,145	-	-	160,145
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,000	303,723	-	378,723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	684,371	380,451	-	1,064,822
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	1,007,898	690,688	-	1,698,586

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	80,271	-	-	80,271
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,546	6,514	-	14,060
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	160,145	-	-	160,145
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,000	303,723	-	378,723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	684,371	380,451	-	1,064,822
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,119	-	-	-	30,119
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	30,119	1,007,333	690,688	-	1,728,140

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	136,529	-	-	136,529
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	-	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	-	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	-	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	710,632	1,593,208	-	2,303,840

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	133,777	-	-	133,777
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	-	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	-	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	-	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	707,880	1,593,208	-	2,301,088

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.44:1 (2567: 0.51:1)

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ซื้อที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569 บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 230 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าวแล้วจำนวน 2 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา

เงินปันผล

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมจำนวน 100.44 ล้านบาท โดยจ่ายภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569