

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.12 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการทำงานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัด อุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ก้องกัญญา อิศวรังษยณ์

ก้องกัญญา อิศวรังษยณ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7 | 278,527,188 | 312,172,389 | 268,550,347 | 306,074,406 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 8 | 23,319,388 | 50,822,171 | - | 40,170,518 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 6, 9 | 7,579,367 | 8,406,702 | 11,738,288 | 13,529,480 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ | 10 | 2,597,957,816 | 2,831,372,771 | 2,601,867,017 | 2,835,551,857 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | | 27,405,633 | 36,992,422 | 27,405,633 | 36,992,422 |
| ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 17 | 54,352,560 | 68,744,204 | 54,352,560 | 68,744,204 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 10,838,308 | 31,867,789 | 9,605,782 | 30,780,830 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 2,999,980,260 | 3,340,378,448 | 2,973,519,627 | 3,331,843,717 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า | 11.1 | 19,725,172 | 21,768,170 | 19,725,172 | 21,768,170 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 12 | - | - | 505,374,400 | 505,374,400 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 13 | 1,454,092,934 | 922,532,586 | 1,490,961,237 | 960,424,308 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 14 | 421,414,723 | 413,912,340 | 260,979,758 | 251,106,157 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 21 | 26,092,837 | 31,734,677 | 26,092,837 | 31,734,677 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 15 | 5,553,147 | 7,216,641 | 5,517,916 | 7,206,785 |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม | 27 | 35,497,003 | 34,924,767 | 33,681,459 | 33,660,831 |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา | 16 | 1,387,206,373 | 1,922,502,116 | 1,241,587,989 | 1,776,883,733 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 60,413,828 | 58,359,087 | 55,872,919 | 53,367,814 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 3,409,996,017 | 3,412,950,384 | 3,639,793,687 | 3,641,526,875 |
| รวมสินทรัพย์ | | 6,409,976,277 | 6,753,328,832 | 6,613,313,314 | 6,973,370,592 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| หนี้สินและผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | - | - | 15,000,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 6, 19 | 52,349,482 | 60,691,568 | 59,781,924 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 107,515,801 | 441,834,870 | 441,834,870 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 5,533,837 | 5,293,934 | 5,533,837 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | 129,683,480 | 121,863,799 | 119,228,408 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | | 118,454,109 | 93,298,110 | 92,781,576 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | 8,933,295 | 1,678,444 | 8,933,295 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 22 | 68,549,232 | 71,172,622 | 70,009,122 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 491,019,236 | 795,833,347 | 485,070,655 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 854,000,000 | 952,716,000 | 854,000,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 21,726,426 | 27,260,264 | 21,726,426 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 23 | 39,353,998 | 32,659,280 | 29,314,110 |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | | 20,344,112 | 14,412,213 | 20,344,112 |
| เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน | 11.2 | 2,109,195 | 2,534,331 | 2,109,195 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 27 | 15,366,268 | 18,738,627 | 15,366,268 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 30,844,528 | 25,062,201 | 30,836,763 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 983,744,527 | 1,073,382,916 | 973,696,874 |
| รวมหนี้สิน | | 1,474,763,763 | 1,869,216,263 | 1,458,767,529 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| 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 | 84,204,224 | 81,604,224 | 84,204,224 | 81,604,224 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 71,207,322 | 22,660,086 | 476,381,387 | 427,484,411 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 74,131,479 | 74,131,479 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 4,823,503,199 | 4,772,355,963 | 5,154,545,785 | 5,103,048,809 |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 111,709,315 | 111,756,606 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 4,935,212,514 | 4,884,112,569 | 5,154,545,785 | 5,103,048,809 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 6,409,976,277 | 6,753,328,832 | 6,613,313,314 | 6,973,370,592 |
| | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | |
| กำไรขาดทุน: | | | | | |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 29 | 1,706,476,070 | 1,182,466,445 | 1,706,476,070 | 1,182,608,945 |
| รายได้ค่าบริการ | 29 | 52,955,573 | 32,248,872 | 5,912,132 | 3,247,794 |
| รายได้ค่าเช่า | 11, 29 | 37,226,381 | 38,904,860 | 37,325,830 | 38,862,860 |
| รายได้อื่น | | 23,748,212 | 72,760,755 | 28,937,953 | 75,038,652 |
| รวมรายได้ | | <u>1,820,406,236</u> | <u>1,326,380,932</u> | <u>1,778,651,985</u> | <u>1,299,758,251</u> |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ | | 1,221,808,140 | 860,393,241 | 1,221,826,140 | 861,117,806 |
| ต้นทุนค่าบริการ | | 28,920,130 | 27,074,705 | 2,978,087 | 2,708,762 |
| ต้นทุนค่าเช่า | | 29,948,578 | 29,539,571 | 30,971,996 | 30,562,989 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | | 213,530,834 | 135,160,343 | 212,309,936 | 133,466,996 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 244,920,709 | 244,883,136 | 229,645,109 | 229,180,437 |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ | 13, 14 | (5,524,922) | (16,680,242) | (6,904,722) | (16,680,242) |
| รวมค่าใช้จ่าย | | <u>1,733,603,469</u> | <u>1,280,370,754</u> | <u>1,690,826,546</u> | <u>1,240,356,748</u> |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | <u>86,802,767</u> | <u>46,010,178</u> | <u>87,825,439</u> | <u>59,401,503</u> |
| ต้นทุนทางการเงิน | 25 | (11,501,896) | (17,856,022) | (11,575,928) | (18,198,457) |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | <u>75,300,871</u> | <u>28,154,156</u> | <u>76,249,511</u> | <u>41,203,046</u> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 27 | (24,200,926) | (9,366,784) | (24,752,535) | (9,618,446) |
| กำไรสำหรับปี | | <u>51,099,945</u> | <u>18,787,372</u> | <u>51,496,976</u> | <u>31,584,600</u> |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: | | | | | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | <u>51,099,945</u> | <u>18,787,372</u> | <u>51,496,976</u> | <u>31,584,600</u> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุน | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 51,147,236 | 21,639,050 | 51,496,976 | 31,584,600 |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (47,291) | (2,851,678) | | |
| | <u>51,099,945</u> | <u>18,787,372</u> | | |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 51,147,236 | 21,639,050 | 51,496,976 | 31,584,600 |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (47,291) | (2,851,678) | | |
| | <u>51,099,945</u> | <u>18,787,372</u> | | |
| กำไรต่อหุ้น | 28 | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | | 0.010 | 0.006 |
| | | | <u>0.010</u> | <u>0.006</u> |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | | | | |

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|----------------|-------------------|---|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | | | | | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ | ส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น | | | ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี | | |
| | | | จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย | รวมองค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น | อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย | รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 80,004,224 | 52,833,057 | 74,131,479 | 74,131,479 | 4,800,928,934 | 114,608,284 | 4,915,537,218 |
| กำไรสำหรับปี | - | - | - | - | 21,639,050 | - | - | 21,639,050 | (2,851,678) | 18,787,372 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | 21,639,050 | - | - | 21,639,050 | (2,851,678) | 18,787,372 |
| เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30) | - | - | - | - | (50,212,021) | - | - | (50,212,021) | - | (50,212,021) |
| โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24) | - | - | - | 1,600,000 | (1,600,000) | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 81,604,224 | 22,660,086 | 74,131,479 | 74,131,479 | 4,772,355,963 | 111,756,606 | 4,884,112,569 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 81,604,224 | 22,660,086 | 74,131,479 | 74,131,479 | 4,772,355,963 | 111,756,606 | 4,884,112,569 |
| กำไรสำหรับปี | - | - | - | - | 51,147,236 | - | - | 51,147,236 | (47,291) | 51,099,945 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | 51,147,236 | - | - | 51,147,236 | (47,291) | 51,099,945 |
| โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24) | - | - | - | 2,600,000 | (2,600,000) | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 84,204,224 | 71,207,322 | 74,131,479 | 74,131,479 | 4,823,503,199 | 111,709,315 | 4,935,212,514 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|--|-------------------|--------------------|--------------------------|
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ | ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์ | กำไรสะสม | | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น |
| | | | | จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 80,004,224 | 447,711,832 | 5,121,676,230 |
| กำไรสำหรับปี | - | - | - | - | 31,584,600 | 31,584,600 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | 31,584,600 | 31,584,600 |
| เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30) | - | - | - | - | (50,212,021) | (50,212,021) |
| โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24) | - | - | - | 1,600,000 | (1,600,000) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 81,604,224 | 427,484,411 | 5,103,048,809 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 81,604,224 | 427,484,411 | 5,103,048,809 |
| กำไรสำหรับปี | - | - | - | - | 51,496,976 | 51,496,976 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | 51,496,976 | 51,496,976 |
| โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24) | - | - | - | 2,600,000 | (2,600,000) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 5,022,246,185 | (429,264,886) | 978,875 | 84,204,224 | 476,381,387 | 5,154,545,785 |
| | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สคาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 75,300,871 | 28,154,156 | 76,249,511 | 41,203,046 |
| ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) | | | | |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน: | | | | |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,221,826,140 | 861,698,430 | 1,221,826,140 | 862,401,275 |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ | (377,557) | (1,283,469) | (377,557) | (1,283,469) |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 947 | 288,050 | 947 | 288,050 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 49,396,355 | 64,636,001 | 45,710,067 | 60,429,143 |
| ส่วนลดรับจากค่าเช่า | - | (900,000) | - | (900,000) |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 6,694,718 | 5,858,615 | 5,316,475 | 4,600,306 |
| รายได้รับล่วงหน้า | (4,411,831) | (2,701,236) | - | - |
| รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า | (1,384,603) | (1,390,124) | (1,384,603) | (1,390,124) |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน | (42,612) | (124,768) | (6,911) | (116,256) |
| กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน | (32,034) | (76,040) | - | (64,813) |
| โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (5,147,365) | (16,680,242) | (5,147,365) | (16,680,242) |
| โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | (1,379,800) | - |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ | 13,348,243 | - | 13,348,243 | - |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 1,344,573 | - | 1,344,573 | - |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 372 | 3,086 | 372 | 3,086 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 44,699 | 329,640 | 28,971 | 257,974 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและ | | | | |
| ส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา | - | 4,768,937 | - | 4,648,157 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 11,501,896 | 17,856,022 | 11,575,928 | 18,198,457 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ | | | | |
| และหนี้สินดำเนินงาน | 1,368,062,812 | 960,437,058 | 1,367,104,991 | 971,594,590 |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น) | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 826,388 | 2,204,267 | 1,790,245 | 28,104,701 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ | (919,078,969) | (572,516,401) | (918,809,084) | (572,792,622) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | (38,115,018) | (87,547,367) | (38,115,018) | (87,547,367) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 6,691,582 | (16,195,412) | 6,837,149 | (16,419,519) |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน | 3,927,098 | 2,904,000 | 3,927,098 | 2,904,000 |
| ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 14,391,644 | 67,482,802 | 14,391,644 | 67,482,802 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (2,505,103) | 15,605,969 | (2,505,105) | 15,605,970 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (13,193,587) | 18,930,768 | (13,801,300) | (17,882,816) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 25,024,162 | (26,931,321) | 24,532,865 | (26,795,364) |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 12,231,512 | (154,834,665) | 8,449,611 | (159,449,006) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (3,745,225) | 7,089,691 | (3,976,947) | 6,704,155 |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | 5,931,899 | (17,599,090) | 5,931,899 | (17,599,090) |
| จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | - | (3,063,443) | - | (3,063,443) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 5,782,327 | 7,031,780 | 5,782,328 | 7,049,299 |
| เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 466,231,522 | 202,998,636 | 461,540,376 | 197,896,290 |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (46,673,953) | (51,551,973) | (46,747,984) | (51,635,754) |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (20,905,284) | (76,027,438) | (20,890,671) | (76,014,903) |
| รับคืนภาษีเงินได้ | 14,977,936 | - | 14,512,961 | - |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 413,630,221 | 75,419,225 | 408,414,682 | 70,245,633 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น | 44,693 | (132) | 44,693 | (132) |
| ซื้อเครื่องมือทางการเงิน | (15,000,000) | (12,300,000) | - | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน | 42,532,736 | 287,262,249 | 40,132,736 | 260,062,249 |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (3,028,239) | (4,219,581) | (3,028,239) | (4,219,581) |
| ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (31,024,507) | (17,837,959) | (27,287,826) | (17,479,103) |
| ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา | (27,143) | (140,059,200) | (27,143) | (140,059,200) |
| เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้ | (1,200,000) | (1,235,096) | (1,200,000) | (1,235,096) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 11,989 | - | 11,989 |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 50,356 | 14,206 | 50,356 | 14,206 |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา | - | - | - | 142,500 |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน | (7,652,104) | 111,636,476 | 8,684,577 | 97,237,832 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน | 80,000,000 | 180,000,000 | 80,000,000 | 180,000,000 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | - | - | - | 25,000,000 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน | 459,366,000 | 538,681,229 | 459,366,000 | 538,681,229 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน | (80,000,000) | (180,000,000) | (80,000,000) | (180,000,000) |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | - | - | (15,000,000) | (10,000,000) |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน | (892,401,069) | (718,249,340) | (892,401,069) | (718,249,340) |
| ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า | (6,588,249) | (7,708,527) | (6,588,249) | (7,708,527) |
| จ่ายเงินปันผล | - | (50,165,892) | - | (50,165,892) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (439,623,318) | (237,442,530) | (454,623,318) | (222,442,530) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ | (33,645,201) | (50,386,829) | (37,524,059) | (54,959,065) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 312,172,389 | 362,559,218 | 306,074,406 | 361,033,471 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 278,527,188 | 312,172,389 | 268,550,347 | 306,074,406 |
| | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | | |
| รายการที่ใช้เงินสด | | | | |
| โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 32,265,000 | - | 32,265,000 |
| โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคารและอุปกรณ์ | - | 73,745 | - | 73,745 |
| โอนเงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 47,701,807 | 62,634,406 | 47,701,807 | 62,634,406 |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 33,668,504 | - | 33,668,504 |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน | - | 6,156,917 | - | 17,248,286 |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | 32,046,699 | - | 32,046,699 |
| โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 36,598,209 | 34,967,271 | 36,598,209 | 34,967,271 |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 537,320,000 | - | 537,320,000 | - |
| โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา | 1,997,114 | - | 1,997,114 | - |
| เจ้าหน้าที่ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น | 4,902,948 | 120,572 | 4,880,237 | 97,508 |
| เจ้าหน้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น | 232,188 | 649,694 | 232,188 | 649,694 |
| เงินปันผลค้างจ่าย | 976,862 | 976,862 | 976,862 | 976,862 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่ง
เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

| | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565*) |
|--|---|
| 1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด | 43.65 |
| 2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด | 11.03 |
| 3. บริษัท ชั้นไรส์ อีควิตี้ จำกัด | 5.56 |
| 4. บุคคล | 2.61 |
| 5. บุคคล | 1.36 |
| * วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด | |

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความ
ในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น | |
|--|----------------------|-------------------------|------------------------------|-------|
| | | | 2565 | 2564 |
| | | | % | % |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด | สนามกอล์ฟ | ไทย | 81.30 | 81.30 |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวยอร์ก จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 60.00 | 60.00 |

ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทฯ ปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ
- งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้างเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

| | | |
|---|---|-----------|
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | - | 2 - 50 ปี |
| อาคารสำนักงานขาย | - | 2 - 20 ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ | - | 2 - 5 ปี |
| เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน | - | 2 - 10 ปี |
| ยานพาหนะ | - | 3 - 10 ปี |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - 5 - 10 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

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

| | | |
|-----------------------------|-------|----|
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน | 1 - 2 | ปี |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 3 | ปี |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้น ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่า

มูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.14 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิประโยชน์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้น ใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้

เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่อยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ในการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการ

ประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ จะรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและกรณีเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|------|----------------------|------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | |
| รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง | - | - | 1 | 1 |
| รายได้อื่น | - | - | 5 | 3 |
| รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ | 7 | 6 | 7 | 6 |

รายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคา ดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป

ลักษณะความสัมพันธ์

| รายชื่อบริษัท | ความสัมพันธ์ | เกี่ยวข้องโดย |
|--|--------------------------------|--|
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด | บริษัทย่อย | ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวสต์ จำกัด | บริษัทย่อย | ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน |
| กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด | กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|--------------|-----------|----------------------|------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 4,359 | 5,438 |
| เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 329 | 337 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 44 | 21 | 44 | 21 |
| รวม | 44 | 21 | 373 | 358 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-------|----------------------|--------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 63 | 322 |
| เงินประกัน | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,555 | 1,555 | 1,555 | 1,555 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | - | - | - | 15,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินรวมจำนวน 15 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกำหนดจากอัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น บริษัทฯ ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 34,525 | 35,967 | 32,160 | 33,588 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 2,831 | 2,412 | 2,736 | 2,328 |
| รวม | 37,356 | 38,379 | 34,896 | 35,916 |

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินสด | 1,368 | 935 | 140 | 126 |
| เงินฝากธนาคาร | 277,159 | 311,237 | 268,410 | 305,948 |
| รวม | 278,527 | 312,172 | 268,550 | 306,074 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.35 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี)

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|--------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
| | 2565 | | 2564 | |
| | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย | | | | |
| เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน | - | - | 45 | 0.15 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม | 23,287 | | 50,692 | |
| บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น | | | | |
| จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน | 32 | | 85 | |
| รวม | 23,319 | | 50,822 | |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|----------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
| | 2565 | | 2564 | |
| | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย | | | | |
| เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน | - | - | 45 | 0.15 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม | - | | 40,054 | |
| บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น | | | | |
| จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน | - | | 72 | |
| รวม | - | | 40,171 | |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|--------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 1,811 | 848 | 1,795 | 848 |
| ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน | 284 | 349 | 283 | 36 |
| ค้างชำระ 3 - 6 เดือน | - | 5 | - | - |
| ค้างชำระ 6 - 12 เดือน | 3 | - | 1 | - |
| ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน | 361 | 434 | 316 | 316 |
| รวมลูกหนี้การค้า | 2,459 | 1,636 | 2,395 | 1,200 |
| ลูกหนี้อื่น | | | | |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| (หมายเหตุ 6) | - | - | 4,359 | 5,438 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 1,214 | 3,511 | 1,213 | 3,509 |
| รายได้ค้างรับ | 1,199 | 905 | 1,199 | 905 |
| เงินทดรองจ่าย | 3,308 | 3,031 | 3,127 | 3,031 |
| รวมลูกหนี้อื่น | 5,721 | 7,447 | 9,898 | 12,883 |
| หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (601) | (676) | (555) | (554) |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 5,120 | 6,771 | 9,343 | 12,329 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 7,579 | 8,407 | 11,738 | 13,529 |

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ที่ดิน | 1,709,486 | 1,859,326 | 1,714,086 | 1,863,927 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 888,019 | 972,241 | 888,019 | 972,241 |
| รวม | 2,597,505 | 2,831,567 | 2,602,105 | 2,836,168 |
| หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ | (238) | (616) | (238) | (616) |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ | 2,597,267 | 2,830,951 | 2,601,867 | 2,835,552 |
| สินค้ำคงเหลืออื่น | 691 | 422 | - | - |
| รวม | 2,597,958 | 2,831,373 | 2,601,867 | 2,835,552 |

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,103 ล้านบาท (2564: 2,559 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 37 ล้านบาท (2564: 35 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|-------|
| | 2565 | 2564 |
| มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว | 11,337 | 8,182 |
| จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | 5,726 | 4,603 |
| ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 50.50 | 56.25 |
| จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้* | 1,282 | 1,392 |

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 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 ทุกๆ 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 2565

| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม |
|---|--------------|----------|---------------|--------|
| เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า | 2,108 | 8,433 | 11,596 | 22,137 |
| รายได้ทางการเงินรอรับรู้ | (65) | (200) | (104) | (369) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 2,043* | 8,233 | 11,492 | 21,768 |

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม |
|---|--------------|----------|---------------|--------|
| เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า | 1,917 | 8,433 | 13,704 | 24,054 |
| รายได้ทางการเงินรอรับรู้ | (71) | (224) | (145) | (440) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 1,846* | 8,209 | 13,559 | 23,614 |

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปี ตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทายอมรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|---|--------|
| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 |
| จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ดำเนินงานคงเหลือ | | |
| ภายใน 1 ปี | 1,086 | 987 |
| 1 - 5 ปี | 4,344 | 4,344 |
| เกินกว่า 5 ปี | 5,974 | 7,060 |
| รวม | 11,404 | 12,291 |
| บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้) | 3,195 | 3,522 |
| รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต | 14,599 | 15,813 |

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------|------------------|------------------|---------|---------|--------------------|------|---------|---------|
| | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า | | สุทธิ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัท อีสเทอร์น สคาร์ริสเตอร์ จำกัด | 500,000 | 500,000 | 81.30 | 81.30 | 409,374 | 409,374 | - | - | 409,374 | 409,374 |
| บริษัท อีสเทอร์น สคาร์ โลชัน นิเวิลค์ จำกัด | 160,000 | 160,000 | 60.00 | 60.00 | 96,000 | 96,000 | - | - | 96,000 | 96,000 |
| | | | | | 505,374 | 505,374 | - | - | 505,374 | 505,374 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 264 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้ทำการยกเลิกสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | อาคารและ ส่วนปรับปรุง | | |
| | ที่ดิน | อาคาร | รวม |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: | | | |
| ราคาทุน | 1,361,098 | 722,646 | 2,083,744 |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (527,922) | (527,922) |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | (101,729) | - | (101,729) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 1,259,369 | 194,724 | 1,454,093 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: | | | |
| ราคาทุน | 736,922 | 719,459 | 1,456,381 |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (513,828) | (513,828) |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | (14,873) | (5,147) | (20,020) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 722,049 | 200,484 | 922,533 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | อาคารและ ส่วนปรับปรุง | | |
| | ที่ดิน | อาคาร | รวม |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: | | | |
| ราคาทุน | 1,361,098 | 765,571 | 2,126,669 |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (533,979) | (533,979) |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | (101,729) | - | (101,729) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 1,259,369 | 231,592 | 1,490,961 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
| | อาคารและ ส่วนปรับปรุง | | |
| | ที่ดิน | อาคาร | รวม |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: | | | |
| ราคาทุน | 736,922 | 762,384 | 1,499,306 |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (518,862) | (518,862) |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | (14,873) | (5,147) | (20,020) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 722,049 | 238,375 | 960,424 |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------------|----------|----------------------|----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | มูลค่าตามบัญชีต้นปี | 922,533 | 883,749 | 960,424 |
| ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน | 1,845 | 1,379 | 1,845 | 1,379 |
| ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์ | 1,415 | 3,017 | 1,415 | 3,017 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี | - | (15) | - | (15) |
| โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ วันที่โอน | 624,177 | 32,265 | 624,177 | 32,265 |
| ค่าเสื่อมราคา | (14,167) | (14,542) | (15,190) | (15,566) |
| ผลขาดทุนจากการด้อยค่า | (86,857) | - | (86,857) | - |
| การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า | 5,147 | 16,680 | 5,147 | 16,680 |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี | 1,454,093 | 922,533 | 1,490,961 | 960,424 |
| รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน | 33,305 | 34,534 | 33,305 | 34,534 |

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|---|--------|
| | 2565 | 2564 |
| ภายใน 1 ปี | 13,743 | 19,926 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี | 2,879 | 3,040 |

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------|---|-----------|
| | 2565 | 2564 |
| มูลค่ายุติธรรม | 1,837,232 | 1,299,912 |

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินและอาคารจำนวนรวม 5 ล้านบาท (2564: 17 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 277 ล้านบาท (2564: 282 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | รวม |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องจักร และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | เครื่องใช้ สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | |
| ราคาทุน | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | 166,346 | 505,281 | 48,199 | 21,710 | 30,617 | 37,229 | 23,699 | 833,081 |
| ซื้อเพิ่ม | 44 | 5,807 | 723 | 553 | 1,177 | 2 | 8,341 | 16,647 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (9,765) | (2,816) | (387) | (432) | (370) | - | (13,770) |
| โอนเข้า (ออก) | 6,156 | 15,959 | 180 | 1,388 | 2 | - | (17,695) | 5,990 |
| 31 ธันวาคม 2564 | 172,546 | 517,282 | 46,286 | 23,264 | 31,364 | 36,861 | 14,345 | 841,948 |
| ซื้อเพิ่ม | 49 | 9,669 | 624 | 578 | 1,234 | 3,014 | 19,807 | 34,975 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (155) | (935) | (1,028) | (1,302) | (23) | (1,606) | (5,049) |
| โอนเข้า (ออก) | - | 22,736 | 517 | 5,176 | (205) | - | (28,224) | - |
| 31 ธันวาคม 2565 | 172,595 | 549,532 | 46,492 | 27,990 | 31,091 | 39,852 | 4,322 | 871,874 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | 787 | 284,369 | 42,387 | 14,269 | 22,731 | 29,379 | - | 393,922 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 86 | 27,315 | 1,878 | 2,497 | 2,994 | 3,316 | - | 38,086 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (9,233) | (2,749) | (194) | (425) | (370) | - | (12,971) |
| 31 ธันวาคม 2564 | 873 | 302,451 | 41,516 | 16,572 | 25,300 | 32,325 | - | 419,037 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 87 | 16,360 | 1,630 | 2,787 | 2,716 | 2,191 | - | 25,771 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (117) | (911) | (1,010) | (1,287) | (23) | - | (3,348) |
| 31 ธันวาคม 2565 | 960 | 318,694 | 42,235 | 18,349 | 26,729 | 34,493 | - | 441,460 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | - | 8,999 | - | - | - | - | - | 8,999 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 ธันวาคม 2564 | - | 8,999 | - | - | - | - | - | 8,999 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 ธันวาคม 2565 | - | 8,999 | - | - | - | - | - | 8,999 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | |
| 31 ธันวาคม 2564 | 171,673 | 205,832 | 4,770 | 6,692 | 6,064 | 4,536 | 14,345 | 413,912 |
| 31 ธันวาคม 2565 | 171,635 | 221,839 | 4,257 | 9,641 | 4,362 | 5,359 | 4,322 | 421,415 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | | | | | |
| 2564 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | | 38,086 |
| 2565 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | | 25,771 |

งบการเงินเฉพาะกิจการ

| | ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องจักร และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | เครื่องใช้ สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง | รวม |
|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------|------------------------------|----------|
| ราคาทุน | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | 78,970 | 193,309 | 8,299 | 21,175 | 24,571 | 17,207 | 23,699 | 367,230 |
| ซื้อเพิ่ม | 44 | 5,807 | 588 | 553 | 1,010 | 3 | 8,272 | 16,277 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (9,765) | (133) | (388) | - | (370) | - | (10,656) |
| โอนเข้า (ออก) | 17,248 | 15,890 | 180 | 1,388 | 2 | - | (17,627) | 17,081 |
| 31 ธันวาคม 2564 | 96,262 | 205,241 | 8,934 | 22,728 | 25,583 | 16,840 | 14,344 | 389,932 |
| ซื้อเพิ่ม | 49 | 9,669 | 173 | 578 | 1,098 | - | 19,679 | 31,246 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (155) | (521) | (1,028) | (1,042) | (17) | (1,606) | (4,369) |
| โอนเข้า (ออก) | - | 22,608 | 9 | 5,176 | 303 | - | (28,096) | - |
| 31 ธันวาคม 2565 | 96,311 | 237,363 | 8,595 | 27,454 | 25,942 | 16,823 | 4,321 | 416,809 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | 787 | 63,639 | 4,394 | 13,796 | 17,437 | 13,502 | - | 113,555 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 85 | 24,889 | 1,082 | 2,497 | 2,688 | 1,616 | - | 32,857 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (9,233) | (131) | (194) | - | (370) | - | (9,928) |
| 31 ธันวาคม 2564 | 872 | 79,295 | 5,345 | 16,099 | 20,125 | 14,748 | - | 136,484 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 87 | 13,924 | 1,098 | 2,787 | 2,455 | 715 | - | 21,066 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (117) | (510) | (1,010) | (1,029) | (17) | - | (2,683) |
| 31 ธันวาคม 2565 | 959 | 93,102 | 5,933 | 17,876 | 21,551 | 15,446 | - | 154,867 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2564 | - | 2,342 | - | - | - | - | - | 2,342 |
| โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า (สุทธิ) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 ธันวาคม 2564 | - | 2,342 | - | - | - | - | - | 2,342 |
| โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า (สุทธิ) | - | (1,380) | - | - | - | - | - | (1,380) |
| 31 ธันวาคม 2565 | - | 962 | - | - | - | - | - | 962 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | |
| 31 ธันวาคม 2564 | 95,390 | 123,604 | 3,589 | 6,629 | 5,458 | 2,092 | 14,344 | 251,106 |
| 31 ธันวาคม 2565 | 95,352 | 143,299 | 2,662 | 9,578 | 4,391 | 1,377 | 4,321 | 260,980 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | | | | | |
| 2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | | 32,857 |
| 2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | | 21,066 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 295 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 72 ล้านบาท) (2564: 268 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 57 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน ประมาณ 6 ล้านบาท (2564: 7 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|--------------|----------|----------------------|----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน | 21,586 | 20,649 | 20,507 | 19,600 |
| หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (16,033) | (13,432) | (14,989) | (12,393) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | 5,553 | 7,217 | 5,518 | 7,207 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี | 7,217 | 10,477 | 7,207 | 10,477 |
| ซื้อเพิ่ม | 937 | 439 | 907 | 428 |
| ค่าตัดจำหน่าย | (2,601) | (3,699) | (2,596) | (3,698) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี | 5,553 | 7,217 | 5,518 | 7,207 |

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ที่ดิน | 1,361,150 | 1,955,003 | 1,215,532 | 1,809,385 |
| ส่วนปรับปรุง | 26,056 | 54,356 | 26,056 | 54,356 |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | - | (86,857) | - | (86,857) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | 1,387,206 | 1,922,502 | 1,241,588 | 1,776,884 |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี | 1,922,502 | 1,794,991 | 1,776,884 | 1,660,485 |
| ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน | 27 | 140,059 | 27 | 140,059 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย - ราคาทุน | - | (4,769) | - | (4,791) |
| โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ) | (535,323) | (7,779) | (535,323) | (18,869) |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี | 1,387,206 | 1,922,502 | 1,241,588 | 1,776,884 |

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 860 ล้านบาท (2564: 1,397 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|-------------------------------------|---|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 136,227 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 27,092 |
| รับรู้ในกำไรขาดทุน | (94,575) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 68,744 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 67,052 |
| รับรู้ในกำไรขาดทุน | (81,443) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 54,353 |

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงเหลือ วงเงินกู้ยืมบางส่วนค้าประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 38,184 | 50,330 | 37,373 | 49,575 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการและบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) | 44 | 21 | 373 | 358 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 14,121 | 10,341 | 13,063 | 9,849 |
| รวม | 52,349 | 60,692 | 50,809 | 59,782 |

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|-----------|
| | 2565 | 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | 961,516 | 1,394,551 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (107,516) | (441,835) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 854,000 | 952,716 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|-------------------------------------|---|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 1,574,119 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 538,681 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ | (718,249) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 1,394,551 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 459,366 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ | (892,401) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 961,516 |

สาระสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | | อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ) | กำหนดชำระดอกเบี้ย | กำหนดชำระคืนเงินต้น |
|---|-------|--------------------------------|-------------------|--|
| ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว | | | | |
| 2565 | 2564 | | | |
| 525 | 1,050 | MLR - อัตราคงที่ | รายเดือน | ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นหลักประกันที่มีการ โอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระ คืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจาก วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก |
| 52 | 42 | MLR - อัตราคงที่ | รายเดือน | ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภท ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการ โอน กรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ |
| 273 | 273 | MLR - อัตราคงที่ | รายเดือน | ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการ โอน กรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนด 90 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ |
| 112 | 30 | MLR - อัตราคงที่ | รายเดือน | ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจาก วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ |
| 962 | 1,395 | | | |

เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 439 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 169 ล้านบาท สำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 220 ล้านบาท และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ทำการเบิกใช้วงเงินกู้ดังกล่าวแล้วจำนวน 169 ล้านบาท ในเดือน มกราคม 2565

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,845 ล้านบาท (2564: 2,700 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

21. สัญญาเช่า

ก) สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสิ้นทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------|----------|---------|
| | ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน | พื้นที่อาคาร | ยานพาหนะ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564: | 2,268 | 35,368 | - | 37,636 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 1,200 | - | 1,207 | 2,407 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (3,068) | (5,240) | - | (8,308) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: | 400 | 30,128 | 1,207 | 31,735 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 1,200 | - | - | 1,200 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (1,200) | (5,240) | (402) | (6,842) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: | 400 | 24,888 | 805 | 26,093 |

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|---|---------|
| | 2565 | 2564 |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 30,149 | 36,737 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี | (2,889) | (4,183) |
| รวม | 27,260 | 32,554 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (5,534) | (5,294) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | 21,726 | 27,260 |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 34.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|-------------------|---|
| ยอดคงเหลือต้นปี | 32,554 |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้ | 1,294 |
| จ่ายค่าเช่า | (6,588) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 27,260 |

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 6,842 | 8,308 | 6,842 | 8,308 |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,294 | 1,511 | 1,294 | 1,511 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 5,326 | 2,799 | 5,326 | 2,799 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ | 440 | 404 | 411 | 375 |

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 10 ล้านบาท (2564: 11 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินประกันผลงาน | 52,015 | 54,427 | 52,015 | 54,427 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 16,534 | 16,746 | 15,139 | 15,582 |
| รวม | 68,549 | 71,173 | 67,154 | 70,009 |

23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี | 32,659 | 29,864 | 23,998 | 22,461 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน : | | | | |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 6,158 | 5,410 | 4,910 | 4,263 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 537 | 448 | 406 | 337 |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | - | (3,063) | - | (3,063) |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี | <u>39,354</u> | <u>32,659</u> | <u>29,314</u> | <u>23,998</u> |

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 13 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|-------------|
| | 2565 | 2564 |
| อัตราคิดลด | 1.50% | 1.50% |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 4.0% - 5.5% | 4.0% - 5.5% |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 0% - 35% | 0% - 35% |
| ราคาทองคำหนัก 1 บาท | 26,800 | 26,800 |
| อัตราการขึ้นราคาทองคำ | 2.50% | 2.50% |

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2565 | | | |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | เพิ่มขึ้น 1% | ลดลง 1% | เพิ่มขึ้น 1% | ลดลง 1% |
| อัตราคิดลด | (4) | 3 | (2) | 3 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 4 | (4) | 3 | (3) |
| | เพิ่มขึ้น 10% | ลดลง 10% | เพิ่มขึ้น 10% | ลดลง 10% |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | (2) | 1 | (1) | 1 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2564 | | | |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | เพิ่มขึ้น 1% | ลดลง 1% | เพิ่มขึ้น 1% | ลดลง 1% |
| อัตราคิดลด | (3) | 3 | (2) | 3 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 3 | (3) | 2 | (2) |
| | เพิ่มขึ้น 10% | ลดลง 10% | เพิ่มขึ้น 10% | ลดลง 10% |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | (2) | 1 | (1) | 1 |

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 2.6 ล้านบาท

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม | 10,208 | 16,345 | 10,282 | 16,687 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,294 | 1,511 | 1,294 | 1,511 |
| รวม | 11,502 | 17,856 | 11,576 | 18,198 |

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี | 976,400 | 661,042 | 976,417 | 661,042 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้ำคงเหลือ | 233,684 | 289,182 | 233,685 | 289,609 |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน | 135,004 | 132,679 | 124,776 | 120,682 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 49,396 | 64,636 | 45,710 | 60,429 |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด | 213,531 | 135,160 | 212,310 | 133,467 |
| ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี | 6,997 | 5,125 | - | - |

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|--------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน: | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 28,270 | 26,215 | 28,270 | 26,215 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน | (125) | (1,849) | (125) | (1,849) |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี: | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ ผลแตกต่างชั่วคราว | (3,944) | (14,999) | (3,392) | (14,748) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | <u>24,201</u> | <u>9,367</u> | <u>24,753</u> | <u>9,618</u> |

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|---|-----------------|--------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 75,301 | 28,154 | 76,250 | 41,203 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | 20% | 20% | 20% | 20% |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี | 15,060 | 5,631 | 15,250 | 8,241 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน | (125) | (1,849) | (125) | (1,849) |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: | | | | |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้าม | 930 | 1,270 | 489 | 992 |
| รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม | 6,399 | 1,768 | 6,399 | 1,768 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (1,774) | (1,590) | (208) | (24) |
| รายได้ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้ | - | (13) | - | (13) |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี | 1,039 | 3,899 | - | - |
| อื่น ๆ | 2,672 | 251 | 2,948 | 503 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | <u>24,201</u> | <u>9,367</u> | <u>24,753</u> | <u>9,618</u> |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี | | | | |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 89 | 88 | 89 | 88 |
| ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ | 48 | 123 | 48 | 123 |
| ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์ | 20,345 | 21,375 | 20,538 | 21,844 |
| เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน | 653 | 718 | 653 | 718 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 7,871 | 6,533 | 5,863 | 4,800 |
| สินทรัพย์สิทธิการเช่า | 233 | 164 | 233 | 164 |
| อื่น ๆ | 6,258 | 5,924 | 6,258 | 5,924 |
| รวม | 35,497 | 34,925 | 33,682 | 33,661 |
| หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี | | | | |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า | 4,354 | 4,723 | 4,354 | 4,723 |
| ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 10,870 | 13,749 | 10,870 | 13,749 |
| อื่น ๆ | 142 | 267 | 142 | 267 |
| รวม | 15,366 | 18,739 | 15,366 | 18,739 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 41 ล้านบาท (2564: 55 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------|--------------|-----------|----------------------|----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| 31 ธันวาคม 2565 | - | 19 | - | - |
| 31 ธันวาคม 2566 | - | - | - | - |
| 31 ธันวาคม 2567 | 13 | 13 | - | - |
| 31 ธันวาคม 2568 | 2 | 2 | - | - |
| 31 ธันวาคม 2569 | 21 | 21 | - | - |
| 31 ธันวาคม 2570 | 5 | - | - | - |
| | 41 | 55 | - | - |

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ของบริษัทฯ (พันบาท) | 51,147 | 21,639 | 51,497 | 31,585 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย | | | | |
| ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 5,022,246 | 5,022,246 | 5,022,246 | 5,022,246 |
| กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | 0.010 | 0.004 | 0.010 | 0.006 |

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | | | |
|---|--|--------------|------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|--|----------|--------------|--------------|
| | รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | | | | รวม | | | | | |
| | ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | | ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ | | ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | | รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน | | | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายได้ | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 1,707 | 1,183 | 53 | 32 | 37 | 39 | - | - | 1,797 | 1,254 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้ | 1,707 | 1,183 | 53 | 32 | 37 | 39 | - | - | 1,797 | 1,254 |
| ผลการดำเนินงาน | | | | | | | | | | |
| กำไรขั้นต้นของส่วนงาน | 485 | 322 | 24 | 5 | 7 | 9 | - | - | 516 | 336 |
| รายได้อื่น | | | | | | | | | 24 | 73 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | | | | | | | | | (214) | (135) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | | | | | | (245) | (245) |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ | | | | | | | | | 6 | 17 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | | (12) | (18) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | | | | | | | | (24) | (9) |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | | | | | | | | | - | 3 |
| กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | | | | | | | | 51 | 22 |

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|----------------------------------|-------|------------------------------|------|----------------------------------|------|--------------|--------------|
| | ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ | | ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ | | ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ | | รวม | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ | | | | | | | | |
| สินค้ำคงเหลือ | 2,597 | 2,831 | 1 | - | - | - | 2,598 | 2,831 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 1,152 | 615 | - | - | 302 | 307 | 1,454 | 922 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 195 | 185 | 225 | 227 | 1 | 2 | 421 | 414 |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา | 1,387 | 1,923 | - | - | - | - | 1,387 | 1,923 |
| สินทรัพย์ส่วนกลาง | | | | | | | 550 | 663 |
| รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน | | | | | | | 6,410 | 6,753 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน | | | | | | | | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ* | 32 | 157 | 4 | 1 | 3 | 4 | 39 | 162 |
| *ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์ | | | | | | | | |

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. เงินปันผล

| เงินปันผล | อนุมัติโดย | เงินปันผลจ่าย | |
|--|---|----------------------------|------------------|
| | | เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท) | ต่อหุ้น (บาท) |
| เงินปันผลระหว่างกาล ประกาศ จ่ายจากการดำเนินงานของปี 2563 | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อ วันที่ 26 เมษายน 2564 (รับทราบ โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564 | 50 | 0.01 |
| | | <u>50</u> | |

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2564: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท))

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

32.1 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง โครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 278 ล้านบาท (2564: 358 ล้านบาท)

32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ และสำหรับก่อสร้างหริมาตรพ์รวมจำนวน 13 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 2 ล้านบาท)

32.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| จ่ายชำระ | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| ภายใน 1 ปี | 15 | 14 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| จ่ายชำระ | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| ภายใน 1 ปี | 19 | 18 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | - | - |

32.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|------|
| | 2565 | 2564 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค | 119 | 104 |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 7 | 7 |
| รวม | 126 | 111 |

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

32.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์ รวมจำนวน 184 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 202 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณา ซึ่งฝ่ายบริหาร ของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายใน และภายนอก ของบริษัทฯ เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่า ยุติธรรมแยกแสดตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-----------------|---------|---------|-------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | 23 | - | 23 |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 1,530 | 307 | 1,837 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-----------------|---------|---------|-------|
| | 31 ธันวาคม 2564 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | 51 | - | 51 |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 993 | 307 | 1,300 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------|---------|-------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 1,530 | 307 | 1,837 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|----------------------|---------|---------|-------|
| | 31 ธันวาคม 2564 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | 40 | - | 40 |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 993 | 307 | 1,300 |

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ หนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | | อัตราดอกเบี้ย | |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | 279 | - | 279 | 0.15 - 0.35 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | 23 | 23 | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | - | 8 | 8 | - |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า | 2 | 8 | 12 | - | - | 22 | 0.30 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - | 962 | - | 962 | MLR - อัตราคงที่ |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | 52 | 52 | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5 | 22 | - | - | - | 27 | 3.20 - 4.33 |

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย | รวม | อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|-------|------------------------------------|
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | 312 | - | 312 | 0.05 - 0.25 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | 51 | 51 | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | - | 8 | 8 | - |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า | 2 | 8 | 14 | - | - | 24 | 0.30 |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - | 1,395 | - | 1,395 | MLR - อัตราคงที่ |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | 61 | 61 | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5 | 23 | 5 | - | - | 33 | 3.20 - 4.33 |

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

| สกุลเงิน | 2565 | | 2564 | |
|----------|------------------------------|---|------------------------------|---|
| | เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ) | ผลกระทบต่อกำไร ก่อนภาษี (ล้านบาท) | เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ) | ผลกระทบต่อกำไร ก่อนภาษี (ล้านบาท) |
| บาท | +0.25 | 280 | +0.25 | 1,031 |
| | -0.25 | (280) | -0.25 | (1,031) |

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การใช้จ่ายเงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 16 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2564: ร้อยละ 34) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 16 (2564: ร้อยละ 34)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| เมื่อทวงถาม | งบการเงินรวม | | | |
|---|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 52,349 | - | 52,349 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 6,598 | 23,551 | 30,149 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 146,886 | 905,948 | 1,052,834 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | - | 205,833 | 929,499 | 1,135,332 |

(หน่วย: พันบาท)

| เมื่อทวงถาม | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 50,809 | - | 50,809 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 6,598 | 23,551 | 30,149 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 146,886 | 905,948 | 1,052,834 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | - | 204,293 | 929,499 | 1,133,792 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 60,692 | - | - | 60,692 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 6,588 | 25,517 | 4,633 | 36,738 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 489,341 | 1,026,330 | - | 1,515,671 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | - | 556,621 | 1,051,847 | 4,633 | 1,613,101 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 59,782 | - | - | 59,782 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 6,588 | 25,517 | 4,633 | 36,738 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 489,341 | 1,026,330 | - | 1,515,671 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | - | 555,711 | 1,051,847 | 4,633 | 1,612,191 |

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.30:1 (2564: 0.38:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566