

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆซึ่งตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าสินค้าคงเหลือ

อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากงบฐานะการเงินรวม และเฉพาะกิจการ มูลค่า 911 ล้านบาท และ 660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.13 และ 56.41 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ถือเป็นรายการที่มีมูลค่าที่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน ซึ่งการพิจารณาการรับรู้ต้นทุนประเภทต่างๆเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม เป็นเรื่องที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญ และมีผลต่อมูลค่าสินค้าคงเหลือในงบฐานะการเงิน ประกอบกับสินค้าคงเหลือบางโครงการมีความเคลื่อนไหวช้า ทำให้มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินค้าคงเหลือ เนื่องจากการประมาณดังกล่าวเกี่ยวกับข้อสมมติที่ขึ้นอยู่กับเหตุการณ์และการดำเนินงานในอนาคตและผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณอย่างมาก ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง

- การทดสอบการบันทึกต้นทุนของสินค้าที่เพิ่มขึ้น โดยการตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือเมื่อเข้าเงื่อนไข และเป็นไปตามนโยบายการบันทึกรายการบัญชีของกลุ่มบริษัท
- ทำความเข้าใจการจัดทำแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท และกระบวนการประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่อ้างอิงมาจากแผนธุรกิจ
- การประเมินและทดสอบเกี่ยวกับวิธีการที่ผู้บริหารพิจารณากำหนดราคาขายสินค้าและการให้ส่วนลด ราคาขายสินค้าและส่วนลดที่เกิดขึ้นจริงหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน พิจารณาข้อสมมติสำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินค้าคงเหลือ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ณ วันสิ้นปี ประเมินความสมเหตุสมผลของราคาขายโดยเปรียบเทียบกับราคาขายสินค้าภายหลังวันสิ้นปี และทดสอบการคำนวณ
- การสุ่มเข้าสังเกตการณ์สินค้าคงเหลือของโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าสินค้าที่สร้างเสร็จหรืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีสภาพที่สมบูรณ์ไม่ทรุดโทรม เสียหาย หรือสภาพแวดล้อมภายในโครงการต่าง ๆ ไม่ถูกทิ้งร้าง และมีความก้าวหน้าของการดำเนินงานก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง
- ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่า ข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความถี่ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความคิดเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทและบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความคิดเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

(นางสุนนา เสนิงส์ ณ อยุธยา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5897

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	45,308,070	9,741,569	28,891,991	5,407,427
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	11,336,201	54,858,812	12,492,938	120,946,265
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5	-	-	-	160,400,000
สินค้าคงเหลือ	8	911,123,409	1,029,802,036	659,454,060	751,420,594
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้งวดปัจจุบัน		1,973,624	4,354,783	1,508,180	1,382,846
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		108,330	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		969,849,634	1,098,757,200	702,347,169	1,039,557,132
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	-	1,236,813	-	1,236,813
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	9	-	41,226,222	-	41,226,222
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	90,360,908	90,360,908
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	73,425,145	81,107,331	45,400,000	45,400,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	5	71,400,000	66,300,000	260,697,933	66,300,000
ที่ดินรอการพัฒนา	11	106,194,440	78,477,648	46,191,133	18,474,340
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	10,074,041	11,990,957	2,242,899	5,101,677
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	4,155,273	4,740,260	3,707,116	4,349,514
สินทรัพย์สิทธิการไว้	5, 14	14,079,175	19,512,329	10,108,364	14,197,491
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	817,878	1,279,450	777,153	1,214,281
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	16	8,830,850	3,695,183	5,388,159	3,695,183
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,389,152	8,634,593	1,822,936	8,115,105
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		293,365,954	318,200,786	466,696,601	299,671,534
รวมสินทรัพย์		1,263,215,588	1,416,957,986	1,169,043,770	1,339,228,666

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
หนี้สินและผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	161,981,714	192,076,484	161,981,714	172,076,484
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		69,360,534	137,262,056	47,195,652	129,715,748
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 19	341,455,935	342,340,377	295,526,582	308,356,121
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 20	4,862,817	4,611,234	3,692,536	3,510,261
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5, 18	15,000,000	22,685,000	4,200,000	4,200,000
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		602,801	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		24,978,444	23,866,803	18,859,110	19,791,549
รวมหนี้สินหมุนเวียน		618,242,245	722,841,954	531,455,594	637,650,163
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 19	36,149,480	100,000,000	16,464,480	100,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5, 20	7,192,577	12,055,394	4,699,999	8,392,536
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	27,440,497	23,518,359	26,805,681	18,421,119
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		70,782,554	135,573,753	47,970,160	126,813,655
รวมหนี้สิน		689,024,799	858,415,707	579,425,754	764,463,818

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277,375,424	277,375,424	277,375,424	277,375,424
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277,375,424	277,375,424	277,375,424	277,375,424
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80,147,873	80,147,873	80,147,873	80,147,873
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น	(908,079)	(908,079)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย 23	24,264,648	22,786,947	24,264,648	22,786,947
ยังไม่ได้จัดสรร	193,629,904	175,586,335	207,830,071	194,454,604
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	574,509,770	554,988,500	589,618,016	574,764,848
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(318,981)	3,553,779	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	574,190,789	558,542,279	589,618,016	574,764,848
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,263,215,588	1,416,957,986	1,169,043,770	1,339,228,666

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	471,372,927	446,919,597	329,649,482	419,416,376
รายได้จากการให้บริการ	63,687,615	68,924,820	92,570,346	63,179,730
รายได้จากการขายสินค้า	7,690,163	10,064,580	-	-
รวมรายได้	542,750,705	525,908,997	422,219,828	482,596,106
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	371,715,382	329,885,535	259,776,966	283,851,060
ต้นทุนจากการให้บริการ	9,051,881	31,319,450	25,734,136	30,213,141
ต้นทุนจากการขายสินค้า	6,543,994	17,625,276	-	-
รวมต้นทุน	387,311,257	378,830,261	285,511,102	314,064,201
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	155,439,448	147,078,736	136,708,726	168,531,905
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	2,680,344	1,562,505	20,388,622	10,696,373
เงินปันผล	5	-	8,667,737	15,000,000
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,898,323	-	4,898,323	-
อื่นๆ	2,183,644	5,942,499	1,751,941	5,779,273
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	38,134,734	36,742,240	27,723,934	40,876,315
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	86,582,050	75,028,721	86,752,463	87,643,433
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	40,484,975	42,812,779	57,938,952	71,487,803
ต้นทุนทางการเงิน	24,084,311	10,347,134	22,578,083	9,878,568
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้า	10.1	18,971,102	16,731,889	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	35,371,766	49,197,534	35,360,869	61,609,235
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	22	5,022,398	13,105,121	5,806,843
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	30,349,368	36,092,413	29,554,026	48,504,114
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี	-	5,296,587	-	5,223,083
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	30,349,368	41,389,000	29,554,026	53,727,197
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	34,222,128	40,869,783	29,554,026	48,504,114
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,872,760)	(4,777,370)	-	-
	30,349,368	36,092,413	29,554,026	48,504,114
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	34,222,128	46,142,166	29,554,026	53,727,197
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,872,760)	(4,753,166)	-	-
	30,349,368	41,389,000	29,554,026	53,727,197
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.12	0.15	0.11	0.17
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	277,375,424	277,375,424	277,375,424	277,375,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม								
		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของ	ส่วนได้เสียที่	รวมส่วนของ
		ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	รายการอื่นของ	จัดสรรเป็นทุน	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินการ	ผู้ถือหุ้น	ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของ
หมายเหตุ	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	การเปลี่ยนแปลง	ที่เกิดจากผู้ถือหุ้น	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย	ของบริษัทใหญ่		ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		277,375,424	80,147,873	(908,079)	20,361,741	162,335,008	-	539,311,967	8,306,945	547,618,912
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 :										
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	2,425,206	(2,425,206)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	(30,465,633)	-	(30,465,633)	-	(30,465,633)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	40,869,783	-	40,869,783	(4,777,370)	36,092,413
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากการประเมินการ										
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	-	-	-	-	5,272,383	5,272,383	24,204	5,296,587
โอนไปกำไร(ขาดทุน)สะสม		-	-	-	-	5,272,383	(5,272,383)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		277,375,424	80,147,873	(908,079)	22,786,947	175,586,335	-	554,988,500	3,553,779	558,542,279
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 :										
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	1,477,701	(1,477,701)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	(14,700,858)	-	(14,700,858)	-	(14,700,858)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	34,222,128	-	34,222,128	(3,872,760)	30,349,368
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		277,375,424	80,147,873	(908,079)	24,264,648	193,629,904	-	574,509,770	(318,981)	574,190,789

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
			จัดสรรเป็นทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		
					กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการ ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	277,375,424	80,147,873	20,361,741	173,618,246	-	551,503,284	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 :							
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	2,425,206	(2,425,206)	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	(30,465,633)	-	(30,465,633)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					48,504,114	5,223,083	53,727,197
โอนไปกำไร(ขาดทุน)สะสม					5,223,083	(5,223,083)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	277,375,424	80,147,873	22,786,947	194,454,604	-	574,764,848	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 :							
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	1,477,701	(1,477,701)	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	(14,700,858)	-	(14,700,858)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					29,554,026	-	29,554,026
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	277,375,424	80,147,873	24,264,648	207,830,071	-	589,618,016	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	35,371,766	49,197,534	35,360,869	61,609,235
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,255,827	5,507,009	5,413,611	4,938,902
ดอกเบี้ยรับ	(2,680,344)	(1,562,505)	(20,388,622)	(10,696,373)
ต้นทุนทางการเงิน	24,084,311	10,347,134	22,578,083	9,878,568
รายได้เงินปันผล	-	-	(8,667,737)	(15,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(251,193)	-	(251,193)	-
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(4,898,323)	(1,674,624)	(4,898,323)	(1,674,624)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้	52,279	-	52,279	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น (โอนกลับ)	440,054	-	440,054	-
ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า (โอนกลับ)	(2,301,168)	(2,326,665)	(2,081,037)	(2,326,665)
ปรับปรุง (กำไร) ขาดทุนที่ไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายระหว่างกันกับการร่วมค้า	19,235,451	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(18,971,102)	(16,731,889)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,354,789	3,811,673	3,645,781	3,118,742
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	61,692,347	46,567,667	31,203,765	49,847,785
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	85,293,356	(76,156,968)	147,252,145	(141,392,886)
สินค้าคงเหลือ	106,537,015	(184,637,725)	76,812,610	(16,707,688)
สินทรัพย์อื่น	(97,030)	(5,645,629)	11,300	(5,405,901)
ที่ดินรอพัฒนา	3,701,705	(737,043)	6,292,169	(737,043)
หนี้สินจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(93,469,615)	50,597,225	(77,267,382)	56,758,786
หนี้สินอื่น	1,111,642	1,208,334	(932,441)	(1,218,302)
เงินสดรับสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	164,769,420	(168,804,139)	183,372,166	(58,855,249)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(10,985,151)	(16,627,483)	(9,007,999)	(16,627,483)
เงินสด (จ่าย) ผลประโยชน์พนักงาน	(429,268)	(1,540,000)	(429,268)	(1,540,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	153,355,001	(186,971,622)	173,934,899	(77,022,732)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,236,813	3,145,555	1,236,813	3,145,555
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	-	83,985,615	18,720,000
เงินสดจ่ายเพื่อให้อุปกรณ์บริษัทย่อย	-	-	(112,883,548)	(68,120,000)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมบริษัทร่วมค้า	88,000,000	-	88,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้อุปกรณ์บริษัทร่วมค้า	(93,100,000)	(66,300,000)	(93,100,000)	(66,300,000)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	(1,249,900)	(20,400,000)	-	(20,400,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	10,000,000	1,972,721	10,000,000	1,972,721
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(436,571)	(1,346,007)	(297,236)	(1,169,061)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,333,685)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(1,387,208)	-	(1,316,532)
เงินสดรับเงินปันผล	8,667,737	15,000,000	8,667,737	15,000,000
ดอกเบี้ยรับ	4,001,332	1,617,144	21,709,610	10,751,016
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	15,785,726	(67,697,795)	7,318,991	(107,716,301)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท ธนาคกร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,682,452)	100,137,229	(4,682,452)	80,137,229	
เงินสดรับจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน	371,563,442	178,688,771	371,563,442	178,688,771	
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(330,563,442)	(107,000,000)	(330,563,442)	(107,000,000)	
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนตั๋วอาวัล	(66,412,318)	-	(46,412,318)	-	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	33,000,000	3,000,000	20,000,000	-	
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	(21,000,000)	-	(20,000,000)	-	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14,000,000	-	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(15,249,900)	(11,200,000)	(14,000,000)	(3,200,000)	
เงินสดรับจากการกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	15,249,900	18,200,000	-	3,200,000	
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	153,455,116	170,571,354	115,121,101	119,176,027	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(237,840,298)	(109,140,222)	(211,421,420)	(91,777,406)	
เงินสดจ่ายชำระตามสัญญาเช่าซื้อ	(4,611,234)	(5,035,905)	(3,510,261)	(3,958,335)	
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,793,774)	(3,675,870)	(33,174,710)	(9,878,567)	
เงินปันผลจ่าย	(14,689,266)	(30,432,109)	(14,689,266)	(30,432,109)	
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(133,574,226)	204,113,248	(157,769,326)	134,955,610	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	35,566,501	(50,556,169)	23,484,564	(49,783,423)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6	9,741,569	60,297,738	5,407,427	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	6	45,308,070	9,741,569	28,891,991	
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :					
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
1. ในระหว่างปีกิจการมีการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมรวมอยู่ในสินค้างเหลือ		17,387,630	15,901,713	13,796,583	15,063,044
2. โอนสินค้างเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา		27,670,482	15,141,828	27,670,482	-
3. สินทรัพย์สิทธิการไร้ที่เพิ่มขึ้นตามหนี้สัญญาเช่า		-	15,141,828	-	9,348,630
4. โอนสินค้างเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	5,101,677	-	5,101,677
5. ในระหว่างปีกิจการมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อซื้อที่ดิน (สินค้างเหลือ) ในบริษัทย่อย		-	66,412,318	-	46,412,318
6. โอนลูกหนี้อื่นเพื่อชำระเจ้าหนี้อื่น		-	-	15,770,168	-

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้แปลงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สตักสินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

บริษัท ชนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.5 หลักเกณฑ์การทำงานงบการเงินรวม

2.5.1 งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท ชนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)		สัดส่วนการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม ของบริษัท (ร้อยละ)	
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 66
บริษัทย่อยทางตรง					
บริษัท ชนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ให้บริการพัฒนาสังหาริมทรัพย์/ บริการเกี่ยวกับการอยู่อาศัย	100	100	99.80	99.80
บริษัทย่อยทางอ้อม					
การร่วมค้า					
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	80	80	60.75	60.75
บริษัท อนามุกิ ชนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50	50	50.00	50.00
บริษัท ชนาสิริ โฉมพิศ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	40	40	51.00	51.00
การร่วมค้าทางอ้อม					
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	สุขภาพและการให้บริการต่างๆ	2.5	-	50.00	-

2.5.2 บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย

2.5.3 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.5.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกับของบริษัท

2.5.5 ขอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.5.6 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์หลังจากหักรายการส่งเสริมการขายที่ถือเป็นการจ่ายเงินแทนลูกค้า

รายการส่งเสริมการขาย

รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนบ้าน เช่น การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) หรือการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

- ก) การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง - กลุ่มบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้าน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข) การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า – กลุ่มบริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนบ้านหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการหมู่บ้าน โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้าน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้วลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้า ซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า สำหรับสัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างเน้ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้น รายได้ที่รับรู้จะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้นตามสัญญา ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนงานที่ให้บริการที่เกิดขึ้นจริง กับต้นทุนทั้งหมดตามประมาณการในการให้บริการตามสัญญา

รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับ รับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การรับรู้ต้นทุนขาย

กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ

4.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้านี้คงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการหลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยวิธีเส้นตรงตามช่วงอายุการใช้งาน โดยพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกัน เมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญและมีอายุการใช้งานต่างกัน อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

อาคารสำนักงาน	20	ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี

รายจ่ายในการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมหรือทดแทน และรายจ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรีดถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุน การกู้ยืม นอกจากนี้ ต้นทุนอาจรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งถูกโอนจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์และถือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นหรือค่าใช้จ่ายอื่นในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,5	ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3,5	ปี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,5	ปี
ยานพาหนะ	3,5	ปี
สำนักงานขายชั่วคราว	3	ปี
ป้ายโฆษณา	5	ปี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยต้นทุนพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทซื้อมาแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจภายในระยะเวลา 3 ปี และ 5 ปี

รายจ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจะถูกบันทึกเพิ่มในบัญชีของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพิ่มเติมในอนาคตเกินกว่าที่ได้จากสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องนั้น รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลังอื่น ๆ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดิวสำหรับรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารสำนักงาน	3	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัท ได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งานจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปี ในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่า มูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันกับที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมาในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจ ประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์หลังออกจากงาน เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและงวดก่อนได้บันทึกในงบการเงินด้วยวิธีคิดลดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้น หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ออดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหา

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการ โอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินที่มีอยู่อย่างหนึ่งกับหนี้สินใหม่ จะถือว่าการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.19 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลานึงหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานึง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไมเข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากผู้ควบคุม โครงการของกลุ่มบริษัทและการรับรองความสำเร็จของงาน โดยลูกค้า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์ หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้น ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กลุ่มบริษัทต้องชำระหรือชดใช้ตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

- ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน การใช้ดุลยพินิจ และการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน
- ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราภาษีและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลด ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตราภาษีใช้ข้อมูลตารางอัตราภาษีที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้น อาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

5. รายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีกรรมการร่วมกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ของกลุ่มบริษัทที่มีกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีการควบคุม โดยการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการในบริษัท ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท พیمانสิริ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อานาบุกิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	การร่วมค้าทางอ้อม
นายอริศศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์	กรรมการและผู้ถือหุ้น
นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์	กรรมการและผู้ถือหุ้น
นางสาวกุลพัชรี เสถียรภาพยุทธ์	ผู้ถือหุ้น
นางสาวทักษวดี เสถียรภาพยุทธ์	ผู้ถือหุ้น
นางสาวเกษรา จิรไชยสิงห์	ผู้ถือหุ้น
นายรัชกร แต่ศิริเวช	กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อีสานพیمانกรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นายศุภชัย บุริสตระกูล	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นายวีรชัย พิพัฒน์พวงทอง	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นางสาววิภาพร บุริสตระกูล	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
ผู้บริหารที่สำคัญ	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

		(หน่วย : พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
กำหนดนโยบาย		2567	2566	2567	2566
รายได้จากการให้บริการ					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	1,274	1,278
การร่วมค้า	ตามสัญญา	102,163	68,219	91,172	61,902
ผู้ถือหุ้น	ตามสัญญา	8	-	-	-
รายได้ขายสินค้า					
การร่วมค้า	ตามสัญญา	6,790	9,693	-	-
รายได้ค่าบริการให้เช่าพื้นที่โฆษณา					
การร่วมค้า	ตามสัญญา	-	135	-	135
รายได้ค่าเช่าที่ดิน					
การร่วมค้า	ตามสัญญา	481	121	360	-
การร่วมค้าทางอ้อม	ตามสัญญา	224	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	MLR บวกอัตราคงที่	-	-	15,010	9,142
การร่วมค้า	MLR บวกอัตราคงที่	5,375	1,464	5,375	1,464
เงินปันผลรับ					
การร่วมค้า	ตามที่ประกาศจ่าย	-	-	8,668	15,000
สัญญาเช่าที่ดินและที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน					
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้					
การร่วมค้า		91	45	--	-
กรรมการและผู้ถือหุ้น		2,258	1,477	1,613	1,224
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า					
การร่วมค้า		56	28	--	-
กรรมการและผู้ถือหุ้น		380	182	272	135
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม					
บริษัทย่อย	MLR บวกอัตราคงที่	-	-	318	305
กรรมการและผู้ถือหุ้น	MLR บวกอัตราคงที่	29	12	29	2
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	MLR บวกอัตราคงที่	1,493	1,038	-	-
ค่าบริหารจัดการ					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	14,961	19,464

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผู้บริหารที่สำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	24,555	25,976	23,818	25,117
ผลประโยชน์ระยะยาว	717	910	698	896
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ ⁽¹⁾	<u>25,272</u>	<u>26,886</u>	<u>24,516</u>	<u>26,013</u>

⁽¹⁾ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	223	81
การร่วมค้า	6,114	3,917	6,114	3,041
	<u>6,114</u>	<u>3,917</u>	<u>6,337</u>	<u>3,122</u>
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,652	68,821
การร่วมค้า				
- ลูกหนี้อื่นๆ	225	20,377	181	20,377
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	2,037	-	2,037
การร่วมค้าทางอ้อม	729	-	330	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	4	-	4
	<u>954</u>	<u>22,418</u>	<u>2,163</u>	<u>91,239</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
การร่วมค้า	1,266	55	1,266	55
เงินให้กู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	189,298	160,400
การร่วมค้า	71,400	66,300	71,400	66,300
	<u>71,400</u>	<u>66,300</u>	<u>260,698</u>	<u>226,700</u>
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
การร่วมค้า	681	772	-	-
กรรมการและผู้ถือหุ้น	3,760	6,018	2,686	4,299
	<u>4,441</u>	<u>6,790</u>	<u>2,686</u>	<u>4,299</u>

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินให้กู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	189,298	160,400
การร่วมค้า	71,400	66,300	71,400	66,300
	71,400	66,300	260,698	226,700
หัก ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
	-	-	-	(160,400)
	71,400	66,300	260,698	66,300

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม 2567
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
การร่วมค้า	66,300	93,100	(88,000)	71,400
	66,300	93,100	(88,000)	71,400

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2567
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
บริษัทย่อย	160,400	112,884	(83,986)	189,298
การร่วมค้า	66,300	93,100	(88,000)	71,400
	226,700	205,984	(171,986)	260,698

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินให้กู้ยืมบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 189.30 ล้านบาท และ 160.40 ล้านบาท ตามลำดับ คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตรารองที่ ครอบคลุมกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินให้กู้ยืมระยะยาวการร่วมค้าจำนวน 71.40 ล้านบาท และ 66.30 ล้านบาท ตามลำดับ คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตรารองที่ ครอบคลุมกำหนดชำระภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2569

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กรรมกรกลุ่มผลิตภัณฑ์				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3,760	6,018	2,686	4,299
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,949	6,095	2,821	4,353
การร่วมค้า				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	681	772	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	782	846	-	-

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	41	22,117
การร่วมค้า	1,371	1,409	1,361	1,321
	<u>1,371</u>	<u>1,409</u>	<u>1,402</u>	<u>23,438</u>
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	2,889	1,397	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
การร่วมค้า	782	846	-	-
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	3,949	6,095	2,821	4,353
	<u>4,731</u>	<u>6,941</u>	<u>2,821</u>	<u>4,353</u>

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	4,200	4,200
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	18,095	18,095	-	-
กรรมกรและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,590	1,590	-	-
	<u>19,685</u>	<u>19,685</u>	<u>4,200</u>	<u>4,200</u>
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
	-	(19,685)	(4,200)	(4,200)
	<u>19,685</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			(หน่วย : พันบาท)
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	31 ธันวาคม 2567
กรรมการและผู้ถือหุ้น	-	14,000	(14,000)	-
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	18,095	-	-	18,095
กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,590	-	-	1,590
	<u>19,685</u>	<u>14,000</u>	<u>(14,000)</u>	<u>19,685</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย : พันบาท)
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	31 ธันวาคม 2567
บริษัทย่อย	4,200	-	-	4,200
กรรมการและผู้ถือหุ้น	-	14,000	(14,000)	-
	<u>4,200</u>	<u>14,000</u>	<u>(14,000)</u>	<u>4,200</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นบริษัทย่อย จำนวน 4.20 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 18.10 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 1.60 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

บริษัทเรียกเก็บค่าบริการจัดการจากบริษัทย่อยทางอ้อมในอัตราคงที่เป็นรายเดือน อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุนและค่าบริการผันแปร อัตราอ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน

กลุ่มบริษัทเรียกเก็บค่าบริการจัดการ โครงการจากการร่วมค้ารวม 5 โครงการดังนี้

- ค่าบริการจัดการคงที่เป็นรายเดือน อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน
- ค่าบริการผันแปร อัตราอ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน
- ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดการ และบริหารส่วนโครงการ ค่าบริหารงานขาย ตลาด และ อำนวยงานก่อสร้าง อัตราอ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการ โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าต่อเดือนอัตราอ้างอิงตามสัญญา

บริษัทและการร่วมค้าทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการงานบริการหลังการขายกับบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราอ้างอิงตามสัญญา

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากการร่วมค้า โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ในอัตราค่าเช่าต่อเดือนอัตราอ้างอิงตามสัญญา

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 บริษัทมีรายได้ค่าบริการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินในโครงการของการร่วมค้า ในอัตราอ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน ปัจจุบันบริษัทได้รับชำระครบแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 บริษัทมีรายได้ค่าบริการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินในโครงการของการร่วมค้า ในอัตราอ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงในการร่วมทุน ปัจจุบันบริษัทได้รับชำระครบแล้วทั้งจำนวน

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินสินเชื่อระยะสั้นและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 217 ล้านบาท ค่าประกัน โดยที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11) การใช้หลักประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 5 ล้านบาท หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11) การค้ำประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2558 และ 2 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 396.10 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 3.73 ล้านบาท และ 1.27 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินครบตามกำหนดสัญญา บริษัทจึงไม่ติดภาระค้ำประกันดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้า จำนวน 521 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 7.85 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้า จำนวน 430 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 3.90 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้าแห่งหนึ่ง จำนวน 350 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 5.46 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้าแห่งหนึ่ง จำนวน 595 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 9.28 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้าแห่งหนึ่ง จำนวน 40 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 0.60 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2567 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้ยืมการร่วมค้ำแห่งหนึ่ง จำนวน 45 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 0.65 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้อยู่

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินสดในมือ	211	235	163	142
เงินฝากกระแสรายวัน	17,321	581	8,395	112
เงินฝากออมทรัพย์*	27,774	10,160	20,332	6,388
เงินฝากประจำ	2	2	2	2
	<u>45,308</u>	<u>10,978</u>	<u>28,892</u>	<u>6,644</u>
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	(1,237)	-	(1,237)
รวม	<u>45,308</u>	<u>9,741</u>	<u>28,892</u>	<u>5,407</u>

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

*เงินฝากธนาคารของกิจการจำนวน 1.24 ล้านบาท มีภาระผูกพันเป็นหลักประกันทางธุรกิจ (ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	6,114	3,917	6,337	3,122
ลูกหนี้การค้า	50	25	50	-
	<u>6,164</u>	<u>3,942</u>	<u>6,387</u>	<u>3,122</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,999	2,077	1,941	1,395
เงินตรงจ่ายผู้รับเหมา	589	733	516	625
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	23,787	-	23,787
ลูกหนี้อื่น – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	954	22,418	2,163	91,239
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	1,266	55	1,266	55
อื่น ๆ	2,651	4,574	2,507	3,450
	<u>7,459</u>	<u>53,644</u>	<u>8,393</u>	<u>120,551</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,287)	(2,727)	(2,287)	(2,727)
	<u>5,172</u>	<u>50,917</u>	<u>6,106</u>	<u>117,824</u>
รวม	<u>11,336</u>	<u>54,859</u>	<u>12,493</u>	<u>120,946</u>

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	6,114	3,942	6,337	3,122
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	50	-	50	-
มากกว่า 3 ถึง 6 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 6 ถึง 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	-	-	-	-
	<u>6,164</u>	<u>3,942</u>	<u>6,387</u>	<u>3,122</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>6,164</u>	<u>3,942</u>	<u>6,387</u>	<u>3,122</u>

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,727	2,727	2,727	2,727
ตั้งเพิ่ม(โอนกลับ)ระหว่างปี	(440)	-	(440)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,287	2,727	2,287	2,727

8. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	905,172	1,025,596	655,505	747,440
สินค้าส่งเสริมการขาย	8,252	4,206	6,030	3,981
	913,424	1,029,802	661,535	751,421
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(2,301)	-	(2,081)	-
รวม	911,123	1,029,802	659,454	751,421

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
ตั้งเพิ่ม(โอนกลับ)ระหว่างปี	2,301	-	2,081	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,301	-	2,081	-

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือแสดงอยู่ในต้นทุนขาย ในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและ เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน (หมายเหตุ 17) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 19) และการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 30.2) ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน				
พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	727,444	968,592	653,424	747,440

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ตามงบการเงินรวมบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 17.38 ล้านบาท และ 15.90 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 13.80 ล้านบาท และ 15.06 ล้านบาท ตามลำดับ)

9. เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันเพื่อพัฒนาโครงการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจ่ายเงินมัดจำจำนวน 41.23 ล้านบาท เงื่อนไขในสัญญากำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 - 12 กุมภาพันธ์ 2569

ต่อมาในระหว่างงวดปี 2567 บริษัทตกลงให้การร่วมชำระโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและ บริษัทได้รับคืนเงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนจากการร่วมชำระ

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในการร่วมค้า	73,425	81,107	45,400	45,400
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	90,361	90,361
รวม	73,425	81,107	135,761	135,761

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	81,107	58,975	45,400	25,000
ซื้อ / ลงทุน	1,250	20,400	-	20,400
เงินปันผลรับ	(8,668)	(15,000)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรในการร่วมค้า	16,950	16,732	-	-
รับรู้กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากการตัดรายการระหว่างกัน ⁽¹⁾	2,021	-	-	-
รับรู้กำไรที่ไม่เกิดขึ้นจริงจากการตัดรายการระหว่างกัน	(19,235)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	73,425	81,107	45,400	45,400

⁽¹⁾ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากการตัดรายการระหว่างกันในส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 204,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20,400,000 บาท

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 20,400,000 บาท และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566

บริษัทย่อยเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท โสมมี เวลเนส จำกัด จำนวน 12,499 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท โสมมี เวลเนส จำกัด ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,249,900 บาท

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2567 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 1,249,900 บาท และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โสมมี เวลเนส จำกัด แล้ว เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2567

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

10.1.1 รายละเอียดเงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท อนาคต กรุ๊ป จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด	50	50	44,767	64,064	25,000	25,000	5,000	15,000
บริษัท ธนาสิริ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	51	51	27,927	17,043	20,400	20,400	3,668	-
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	50	-	731	-	-	-	-	-
			<u>73,425</u>	<u>81,107</u>	<u>45,400</u>	<u>45,400</u>	<u>8,668</u>	<u>15,000</u>

10.1.2 ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้าที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้าที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	ทุนชำระแล้ว		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวม สำหรับปี สิ้นสุด		กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี สิ้นสุด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท อนาคต กรุ๊ป จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด	50,000	50,000	1,460,527	661,318	1,343,560	534,730	343,733	488,387	379	40,177
บริษัท ธนาสิริ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	40,000	40,000	299,701	413,501	239,596	380,083	304,736	6,524	33,878	(6,582)
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	2,500	-	2,382	-	920	-	1,106	-	(1,037)	-
			<u>1,762,610</u>	<u>1,074,819</u>	<u>1,584,076</u>	<u>914,813</u>	<u>649,575</u>	<u>494,911</u>	<u>33,220</u>	<u>33,595</u>

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

10.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม ของบริษัท (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ สำหรับปีสิ้นสุด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99,800	99,800	99.80	99.80	90,361	90,361	-
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	48,600	48,600	60.75	60.75	-	-	-	-
รวม					90,361	90,361	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการธุรกิจในประเทศไทย บริษัท ไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึง ไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

10.2.1 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยสะสม		ขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)					
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	39.25	39.25	(0.32)	3.55	(3.87)	(4.75)	-	-

บริษัท ธนาลิธิ กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่ บริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2567	2566
งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สินทรัพย์หมุนเวียน	126,456,958	138,613,694
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,352,955	429,682
หนี้สินหมุนเวียน	(35,841,814)	(128,739,513)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(92,051,569)	(520,429)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(83,470)	9,783,434
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมแบบย่อ		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้รวม	41,285,397	27,671,287
ค่าใช้จ่ายรวม	(51,152,301)	(39,842,930)
(ขาดทุน) สำหรับปี	(9,866,904)	(12,171,643)
งบกระแสเงินสดแบบย่อ		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	16,392,594	(15,439,613)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4,493	(48,441)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(11,932,865)	13,936,780
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,464,222	(1,551,274)

11. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้สุทธิจำนวน 1,092.38 ล้านบาท และ 953.08 ล้านบาท ตามลำดับ ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 248.69 ล้านบาท และ 143.05 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ธนาลิри กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	-	-
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	5,102	6,889	-	11,991
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,102	6,889	-	11,991
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	2,243	925	409	3,577
จำหน่าย/โอนออก	(5,102)	-	-	(5,102)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243	7,814	409	10,466
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(358)	(34)	(392)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(358)	(34)	(392)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,102	6,889	-	11,991
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243	7,456	375	10,074
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				-
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				392

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้น ได้แก่ อาคารสำนักงานมีราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 จำนวน 7.69 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้น ได้แก่ ที่ดินมีราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ลงวันที่ 8 มกราคม 2568 จำนวน 3.97 ล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน
ราคาทุน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	5,102
จำหน่าย/โอนออก	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,102
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	2,243
จำหน่าย/โอนออก	(5,102)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,102
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นได้แก่ ที่ดินมีราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ลงวันที่ 8 มกราคม 2568 จำนวน 3.97 ล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานช่าง	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ป้ายโฆษณา	รวม
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	7,972	449	8,984	24,036	2,846	8,872	4,352	57,511
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	500	758	85	-	-	1,343
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(568)	(87)	-	(5,289)	-	(5,944)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,972	449	8,916	24,707	2,931	3,583	4,352	52,910
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	-	377	60	-	-	437
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,972	449	8,916	25,084	2,991	3,583	4,352	53,347
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	(449)	(7,898)	(22,176)	(2,767)	(8,872)	(4,352)	(46,514)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(343)	(600)	(32)	-	-	(975)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	322	35	-	5,289	-	5,646
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(449)	(7,919)	(22,741)	(2,799)	(3,583)	(4,352)	(41,843)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(338)	(637)	(47)	-	-	(1,022)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(449)	(8,257)	(23,378)	(2,846)	(3,583)	(4,352)	(42,865)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ป้ายโฆษณา	
ค่าเพื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,327)	-	-	-	-	-	-	(6,327)
ค่าเพื่อขาดทุนจากการด้อยค่า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(6,327)	-	-	-	-	-	-	(6,327)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,645	-	997	1,966	132	-	-	4,740
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,645	-	659	1,706	145	-	-	4,155
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :								
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566								975
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567								1,022

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ป้ายโฆษณา	
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	7,824	449	5,631	23,796	2,829	8,870	4,353	53,752
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	501	652	17	-	-	1,170
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(268)	(87)	-	(5,289)	-	(5,644)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,824	449	5,864	24,361	2,846	3,581	4,353	49,278
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	-	297	-	-	-	297
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,824	449	5,864	24,658	2,846	3,581	4,353	49,575
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	(449)	(4,545)	(22,030)	(2,755)	(8,870)	(4,351)	(43,000)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(343)	(579)	(24)	-	-	(946)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	21	35	-	5,289	-	5,345
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(449)	(4,867)	(22,574)	(2,779)	(3,581)	(4,351)	(38,601)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(338)	(580)	(22)	-	-	(940)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(449)	(5,205)	(23,154)	(2,801)	(3,581)	(4,351)	(39,541)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ป้ายโฆษณา	
ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,327)	-	-	-	-	-	-	(6,327)
ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(6,327)	-	-	-	-	-	-	(6,327)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,497	-	997	1,787	67	-	2	4,350
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,497	-	659	1,504	45	-	2	3,707
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :								
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566								946
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567								940

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารเช่า	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	5,037	7,610	12,647
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	817	6,775	7,549	15,141
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	817	11,812	15,159	27,788
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	817	11,812	15,159	27,788
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	(4,317)	-	(4,317)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(45)	(1,477)	(2,437)	(3,959)
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(45)	(5,794)	(2,437)	(8,276)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(91)	(2,258)	(3,084)	(5,433)
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(136)	(8,052)	(5,521)	(13,709)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	772	6,018	12,722	19,512
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	681	3,760	9,638	14,079
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี:				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				3,959
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				5,433

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย : พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารเช่า	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,782	7,610	12,392
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,840	4,509	9,349
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,622	12,119	21,741
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,622	12,119	21,741
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(4,099)	-	(4,099)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,225)	(2,220)	(3,445)
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(5,324)	(2,220)	(7,544)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,613)	(2,476)	(4,089)
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(6,937)	(4,696)	(11,633)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,298	9,899	14,197
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,685	7,423	10,108
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี:			
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			3,445
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			4,089

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม โปรแกรมคอมพิวเตอร์	งบการเงินเฉพาะกิจการ โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,190	2,168
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	1,387	1,316
จำหน่าย / โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,577	3,484
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	-	-
จำหน่าย / โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,577	3,484
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(1,727)	(1,722)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(571)	(548)
จำหน่าย / โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(2,298)	(2,270)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(461)	(437)
จำหน่าย / โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(2,759)	(2,707)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,279	1,214
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	818	777
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :		
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	571	548
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	461	437

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

16. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	9,368	3,695	5,925	3,695
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(537)	-	(537)	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	8,831	3,695	5,388	3,695

ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้พิจารณาบันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัท เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษี ในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี					
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,684	1,677	-	-	5,361
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	16	-	-	27
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการตัดรายการ ระหว่างกัน กับการร่วมค้า	-	3,443	-	-	3,443
รวม	3,695	5,136	-	-	8,831

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี					
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,684	1,677	-	-	5,361
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	16	-	-	27
รวม	3,695	1,693	-	-	5,388

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5,158	472	(1,946)	-	3,684
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11	-	-	11
รวม	5,158	483	(1,946)	-	3,695

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5,158	472	(1,946)	-	3,684
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11	-	-	11
รวม	5,158	483	(1,946)	-	3,695

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การควบคุมที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่มีได้รับรู้ในงบการเงินมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ขาดทุนสะสม	9,396	11,049	-	-
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	127	4,704	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	44	30	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	9,567	15,783	-	-

เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษี ในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากรายการดังกล่าว และหรืออาจไม่ได้ใช้เป็นรายการหักทางภาษีในอนาคต

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินธนาคาร	-	-	MOR	MOR	32,293
ตัวอ่าวัด	6 มกราคม 2568 – 14 พฤษภาคม 2568	31 พฤษภาคม 2567	MLR ลบอัตราคงที่ และ MOR ลบอัตราคงที่		129,689	88,689
	-	10 เมษายน 2567 และ 27 พฤษภาคม 2567	อัตราคงที่ อัตราคงที่		-	66,412
					<u>161,982</u>	<u>192,076</u>

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินธนาคาร	-	-	MOR	MOR	32,293
ตัวอ่าวัด	6 มกราคม 2568 – 14 พฤษภาคม 2568	31 พฤษภาคม 2567	MLR ลบอัตราคงที่ และ MOR ลบอัตราคงที่		129,689	88,689
	-	10 เมษายน 2567 และ 27 พฤษภาคม 2567	อัตราคงที่ อัตราคงที่		-	46,412
					<u>161,982</u>	<u>172,076</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจาก ธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง จำนวน 49.10 ล้านบาท และจำนวน 46.20 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 8) ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท (หมายเหตุ 11)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

18. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	-	19,685	4,200	4,200
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	15,000	3,000	-	-
รวม	<u>15,000</u>	<u>22,685</u>	<u>4,200</u>	<u>4,200</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	3,000	-	-	-
เพิ่มขึ้น	33,000	3,000	-	-
ลดลง	(21,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>15,000</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพื่อใช้หมุนเวียนในกลุ่มบริษัท เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MLR บวกอัตรากงที่ และ อัตรากงที่ โดยต้องชำระคืนวันที่ 31 มกราคม 2568 และ 30 มิถุนายน 2568

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	19,685	-	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	100,000	100,000	100,000	100,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	230,077	339,284	184,148	305,300
	<u>349,762</u>	<u>439,284</u>	<u>284,148</u>	<u>405,300</u>
เงินกู้ยืมเพื่อการดำเนินงาน				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	27,843	3,056	27,843	3,056
	<u>377,605</u>	<u>442,340</u>	<u>311,991</u>	<u>408,356</u>
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	(100,000)	-	(100,000)	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(241,456)	(342,340)	(195,527)	(308,356)
	<u>(341,456)</u>	<u>(342,340)</u>	<u>(295,527)</u>	<u>(308,356)</u>
	<u>36,149</u>	<u>100,000</u>	<u>16,464</u>	<u>100,000</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมกับบุคคลอื่นจำนวน 1 สัญญา จำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน โดยจะชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ครบกำหนดจ่ายชำระคืนวันที่ 30 มิถุนายน 2568

เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	230,451	339,623	184,433	305,520
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่าย	(374)	(339)	(285)	(220)
	<u>230,077</u>	<u>339,284</u>	<u>184,148</u>	<u>305,300</u>
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(230,077)</u>	<u>(339,284)</u>	<u>(184,148)</u>	<u>(305,300)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีข้อกำหนดชำระคืนเป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปีมีรายการเคลื่อนไหว ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	339,623	305,520
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	118,455	80,121
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(227,627)	(201,208)
	230,451	184,433
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(374)	(285)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	230,077	184,148

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

ลำดับ	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ยต่อ ปี (ร้อยละ)	เงื่อนไขการชำระคืน	ชำระเงินต้น ทั้งหมดภายใน	(หน่วย : ล้านบาท)			
					งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 66
1.	<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่หนึ่ง</u>							
	418.52	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้น 4 ปี นับตั้งแต่วันเบิกรับเงินกู้งวด แรก (19 สิงหาคม 2564)	สิงหาคม 2568	159.50	30.83	159.50	30.83
2.	<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่สอง</u>							
	238	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน นับจากวันที่ทำ สัญญา (16 สิงหาคม 2565)	สิงหาคม 2569	73.07	82.46	73.07	82.46
	92	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา (25 ตุลาคม 2566)	ตุลาคม 2569	22.85	40.17	-	-
3.	<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่สาม</u>							
	75	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันที่ทำ สัญญา (28 มีนาคม 2567)	กันยายน 2570	24.96	-	24.96	-
					280.38	153.46	257.53	113.29

บริษัท ธนาลิри กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 230.45 ล้านบาท และ 339.62 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 184.43 ล้านบาทและ 305.52 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ และ MLR บวกอัตราคงที่ ค่าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ของกลุ่มบริษัท โดยต้องชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวนเนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายในรอบระยะเวลาดำเนินงานปกติของกิจการ

เงินกู้ยืมเพื่อการดำเนินงานจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	27,843	3,056	27,843	3,056
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11,379)	(3,056)	(11,379)	(3,056)
	16,464	-	16,464	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีข้อกำหนดชำระคืนเป็นไปตามสัญญา ระหว่างปีมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,056	3,056
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	35,000	35,000
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(10,213)	(10,213)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	27,843	27,843

20. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	16,666	6,561	11,903	6,513
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	15,142	-	8,362
เงินจ่ายชำระ	(4,611)	(5,037)	(3,510)	(2,972)
	12,055	16,666	8,393	11,903
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,863)	(4,611)	(3,693)	(3,510)
	7,192	12,055	4,700	8,393

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายขึ้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ระยะเวลา 1 ปี	5,351	5,351	4,005	4,005
ระยะเวลาที่เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,252	12,604	4,854	8,858
เกิน 5 ปี	363	363	-	-
	12,966	18,318	8,858	12,863
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(911)	(1,652)	(466)	(960)
รวม	12,055	16,666	8,393	11,903

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,381	3,959	4,037	3,445
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	740	569	494	471
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	171	176	115	136
สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	324	502	213	421
รวม	6,616	5,206	4,859	4,473

21. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงานดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	27,440	23,518	26,806	18,421

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี	23,518	26,543	18,421	25,559
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ยในปี	4,355	3,812	3,646	3,119
รับโอน (โอน) ผลประโยชน์พนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(4)	-	5,168	(3,494)
หนี้สินลดลงจากการชำระพนักงานที่เกี่ยวข้อง	(429)	(1,540)	(429)	(1,540)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	-	(5,297)	-	(5,223)
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ สิ้นปี	27,440	23,518	26,806	18,421

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,733	3,291	3,100	2,664
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	622	521	546	455
รวม	4,355	3,812	3,646	3,119

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประการันท์ที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.41 – 2.76	2.62	2.41 – 2.76	2.62
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	5	5	5	5
อัตราการลาออก (ร้อยละต่อปี)	0 - 16	0 – 14	0 - 16	0 – 14
เกษียณอายุ	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(1,709)	2,832	(6,900)	(3,638)
อัตรากำไรเงินเดือนในอนาคต	3,073	(1,950)	(3,438)	(7,098)
อัตรากำไรหมุนเวียนพนักงาน	(1,758)	1,174	(7,013)	(4,971)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	1,723	1,723
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	8,171	5,723
เกินกว่า 5 ปี	140,185	61,088

22. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วยรายการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	ภาษีเงินได้นิติบุคคลปีปัจจุบัน:			
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	8,440	12,042	7,500	11,642
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,418)	1,063	(1,693)	1,463
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	5,022	13,105	5,807	13,105

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	35,372	49,198	35,361	61,609
อัตรากำไรที่ใช่ (ร้อยละ)	20	20	20	20
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตรากำไร	7,074	9,840	7,072	12,322
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี/รายการที่ถือเป็นรายได้	4,221	3,934	3,369	3,560
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้/ค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่ม	(3,299)	(4,347)	(2,941)	(4,240)
ผลขาดทุนทางภาษียกมา	(1,279)	-	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,723	2,615	-	-
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	1,718	(400)	-	-
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(5,136)	1,463	(1,693)	1,463
รวม	(2,052)	3,265	(1,265)	783
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5,022	13,105	5,807	13,105

23. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

24. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผล ประกาศจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2567				
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567	6.93	0.025	5 กันยายน 2567
เงินปันผลจากกำไรของปี 2566	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567	7.77	0.068	9 พฤษภาคม 2567
ปี 2566				
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566	11.10	0.04	5 กันยายน 2566
เงินปันผลจากกำไรของปี 2565	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566	19.37	0.07	9 พฤษภาคม 2566

บริษัท ธนาลิри กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

25. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 60.10 ล้านบาท (2566 : 229 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัท 2567 : 60.10 ล้านบาท 2566 : 133 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายใน และภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจ

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่มีสาระสำคัญ ได้แก่

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รวมอยู่ในต้นทุนขาย				
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	371,862	329,886	259,777	283,851
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	(350,481)	301,226	(248,041)	277,357
รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขาย				
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	21,765	22,657	11,790	19,140
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	19,041	18,384	13,866	17,202
รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	48,155	66,949	46,221	65,055
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,256	5,507	5,414	4,939

27. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานะเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้ และตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.20 : 1.00 และ 1.54 : 1.00 ตามลำดับและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.98 : 1.00 และ 1.32 : 1.00 ตามลำดับ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ รูปแบบหลักในการรายงานส่วนงานธุรกิจ พิจารณาจากระบบการบริหารจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของบริษัทเป็นเกณฑ์บริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจที่สำคัญ ดังนี้

ส่วนงาน 1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์-แนวราบ

ส่วนงาน 2 ธุรกิจบริการ

ส่วนงาน 3 ธุรกิจขายสินค้า

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	2567				2566			
	ส่วนงาน 1	ส่วนงาน 2	ส่วนงาน 3	รวม	ส่วนงาน 1	ส่วนงาน 2	ส่วนงาน 3	รวม
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
รายได้	471,373	63,688	7,690	542,751	446,920	68,925	10,064	525,909
ต้นทุน	(371,715)	(9,052)	(6,544)	(387,311)	(329,886)	(31,319)	(17,625)	(378,830)
กำไรขั้นต้น	99,658	54,636	1,146	155,440	117,034	37,606	(7,561)	147,079
รายได้อื่น				9,762				7,505
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย				(38,135)				(36,742)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				(86,582)				(75,029)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน				40,485				42,813
ต้นทุนทางการเงิน				(24,084)				(10,347)
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้า				18,971				16,731
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				(5,022)				(13,105)
กำไรสุทธิสำหรับปี				30,350				36,092
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				-				5,297
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				30,350				41,389

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์จำแนกตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,156	4,740
สินทรัพย์อื่น	1,259,060	1,412,218
สินทรัพย์รวม	1,263,216	1,416,958

29. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินค้ำเงินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระและเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มบริษัทได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินค้ำเงินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจากเงินสำรองหมุนเวียนจากวงเงินค้ำเงินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่าง ๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนด

ต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	161,982	-	-	161,982	161,982
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	15,000	-	-	15,000	15,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	69,361	-	-	69,361	69,361
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	341,456	36,149	-	377,605	377,605
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,863	7,192	-	12,055	12,055
รวม	-	592,662	43,341	-	636,003	636,003

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	161,982	-	-	161,982	161,982
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	4,200	-	-	4,200	4,200
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	47,196	-	-	47,196	47,196
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	295,527	16,464	-	311,991	311,991
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,693	4,700	-	8,393	8,393
รวม	-	512,598	21,164	-	533,762	533,762

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม													
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับ		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ขึ้นลงตามราคาตลาด		ดอกเบี้ย					
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	17.32	8.92	27.99	0.82	45.31	9.74	ร้อยละ 0.00 – 0.55	ร้อยละ 0.00 – 0.55
ลูกหนี้การค้าและหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	11.34	54.86	11.34	54.86	-	-
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	-	1.24	-	-	-	1.24	-	ร้อยละ 0.25
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.23	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	71.40	66.30	-	-	-	-	-	-	71.40	66.30	MLR+อัตราคงที่	MLR+อัตราคงที่
รวม	-	-	71.40	66.30	-	-	17.32	10.16	39.33	96.91	128.05	173.37		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	161.98	192.08	-	-	161.98	192.08	MOR และ MLR-อัตราคงที่	MOR และ MLR-อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	69.36	137.26	69.36	137.26	-	-
เงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	19.69	19.69	-	-	-	-	-	-	-	19.69	19.69	MLR+อัตราคงที่	MLR+อัตราคงที่
เงินกู้ยืมบุคคลอื่น	15.00	3.00	-	100.00	-	-	-	-	-	-	15.00	103.00	อัตราคงที่	อัตราคงที่
เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	357.92	342.34	-	-	357.92	342.34	MLR-อัตราคงที่	MLR-อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4.86	4.61	7.19	12.06	-	-	-	-	-	-	12.05	16.67	อัตราคงที่	อัตราคงที่
รวม	19.86	27.30	26.88	112.06	-	-	519.90	534.42	69.36	137.26	636.00	811.04		

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ												อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับ		ไม่มีอัตรา		รวม				
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ขึ้นลงตามราคาตลาด		ดอกเบี้ย						
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566		
สินทรัพย์ทางการเงิน													(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	8.39	5.15	20.50	0.26	28.89	5.41	ร้อยละ 0.00 – 0.55	ร้อยละ 0.00 – 0.55	
ลูกหนี้การค้าและหุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	12.49	120.95	12.49	120.95	-	-	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	160.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160.40	MLR+อัตราคงที่	MLR+อัตราคงที่	
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	1.24	-	-	-	-	1.24	-	ร้อยละ 0.25	
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.23	-	41.23	-	-	
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	260.70	66.30	-	-	-	-	-	-	-	260.70	66.30	MLR+อัตราคงที่	MLR+อัตราคงที่
รวม	-	160.40	260.70	66.30	-	-	8.39	6.39	32.99	162.44	302.08	395.53			
หนี้สินทางการเงิน															
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	161.98	172.08	-	-	161.98	172.08	MOR และ MLR-อัตราคงที่	MOR และ MLR-อัตราคงที่	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	47.20	129.72	47.20	129.72	-	-	
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.20	4.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.20	4.20	MLR+อัตราคงที่	MLR+อัตราคงที่
เงินกู้ยืมบุคคลอื่น	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	อัตราคงที่	อัตราคงที่
เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	311.99	308.36	-	-	-	311.99	308.36	MLR-อัตราคงที่	MLR-อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.69	3.51	4.70	8.39	-	-	-	-	-	-	-	8.39	11.90	อัตราคงที่	อัตราคงที่
รวม	7.89	7.71	4.70	108.39	-	-	473.97	480.44	47.20	129.72	533.76	726.32			

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากไม่มีธุรกรรมทางการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้าง โครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สัญญาก่อสร้าง โครงการต่าง ๆ	30	54	10	37
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	-	530	-	530

30.2 ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารและบริษัทอื่นในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณสุขโลก	98	150	81	125
หนังสือค้ำประกันซื้อวัสดุก่อสร้าง	3	2	3	2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันของการร่วมค้าแห่งหนึ่งที่ใช้วงเงินของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณสุขโลกให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 10.15 ล้านบาท และ 15.38 ล้านบาท ตามลำดับ

31. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกลุ่มบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมหมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า วัดดูประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กไว้ในวันบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กไว้ในวันบัญชีเนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นมีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม ที่ดินรอพัฒนา	-	-	1,092	953	-	-	1,092	953

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม ที่ดินรอพัฒนา	-	-	249	143	-	-	249	143

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทย่อยทางอ้อม เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และให้ทำการจดทะเบียนเพิ่มทุนภายในวันที่ 5 มีนาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณานุมัติจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.041 บาท โดยจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้ว 0.025 บาทต่อหุ้น คงเหลือจ่ายเงินปันผลในงวดนี้ 0.016 บาทต่อหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 25 เมษายน 2568 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568

33. การจัดประเภทบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2566 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568