

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สตูลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.5 หลักเกณฑ์การทำงานงบการเงินรวม

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

		สัดส่วนการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม			
		ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ของบริษัท (ร้อยละ)	
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อยทางตรง					
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้	ให้บริการพัฒนา	100,000	100,000	99.80	99.80
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์/บริการ เกี่ยวกับการอยู่อาศัย				
บริษัทย่อยทางอ้อม					
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	80,000	80,000	60.75	60.75
(ถือหุ้นผ่านบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้	เพื่อขาย				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)					
การร่วมค้า					
บริษัท อนาคตนิคม (ประเทศไทย)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50,000	50,000	50.00	50.00
จำกัด	เพื่อขาย				
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40,000	-	51.00	-
จำกัด	เพื่อขาย				

2.5.2 บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทการควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย

2.5.3 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.5.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

2.5.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.5.6 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์หลังจากหักรายการส่งเสริมการขายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายเงินแทนลูกค้า

รายการส่งเสริมการขาย

รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนบ้าน เช่น การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) หรือการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

- ก) การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง - กลุ่มบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้าน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านซึ่งเป็นการหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

ข) การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า – กลุ่มบริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนบ้านหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการหมู่บ้าน โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้าน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า สำหรับสัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้น รายได้ที่รับรู้จะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การรับรู้ต้นทุนขาย

กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ

4.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ 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 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม นอกจากนี้ต้นทุนอาจรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งถูกโอนจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์และถือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากต่างกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นหรือค่าใช้จ่ายอื่นในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งาน โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

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

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยต้นทุนพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่บริษัทซื้อมาแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจภายในระยะเวลา 3 ปี และ 5 ปี

รายจ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจะถูกบันทึกเพิ่มในบัญชีของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพิ่มเติมในอนาคตเกินกว่าที่ได้จากสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องนั้น รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลังอื่น ๆ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารสำนักงาน	3	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้ รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัท ได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งานจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปี ในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันกับที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมาในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.12 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์หลังออกจากงาน เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและงวดก่อนได้บันทึกในงบการเงินด้วยวิธีคิดลดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้น หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ออคิดและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.14 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอ ที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นว่ากลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

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 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจกรรมจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไมเข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจกรรมจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากผู้ควบคุมโครงการของกลุ่มบริษัทและการรับรองความสำเร็จของงาน 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 กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้น ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กลุ่มบริษัทต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

- ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน การใช้ดุลยพินิจ และการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน
- ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราภาระและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลด ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตราภาระใช้ข้อมูลตารางอัตราภาระที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5. รายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ของกลุ่มบริษัทที่มีกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีการควบคุม โดยการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมกรในบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อนาบุกิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า
นายอริศศักดิ์ เสถียรภาพอุยท์	กรรมการและผู้ถือหุ้น
นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยท์	กรรมการและผู้ถือหุ้น
นางสาวกุลพัชรี เสถียรภาพอุยท์	ผู้ถือหุ้น
นางสาวทักษิณี เสถียรภาพอุยท์	ผู้ถือหุ้น
นายรัชกร แด่ศิริเวช	กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อีสานพิมานกรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นายศุภชัย นริสตระกูล	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นายวิรัชย์ พิพัฒน์พวงทอง	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
นางสาววิภาพร นริสตระกูล	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม
ผู้บริหารที่สำคัญ	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการ และควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 5.1 รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	1,476	1,394
บริษัทร่วมค้า	61,704	9,766	61,704	13,259
รวมรายได้ค่าบริการจัดการ	61,704	9,766	63,180	14,653
รายได้ขายสินค้า				
บริษัทร่วมค้า	9,693	-	-	-
รายได้ค่าบริการให้เช่าพื้นที่โฆษณา				
บริษัทร่วมค้า	-	135	-	135
รายได้ค่าเช่าที่ดิน				
บริษัทร่วมค้า	121	101	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	9,142	4,739
บริษัทร่วมค้า	1,464	818	1,464	818
รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ	1,464	818	10,606	5,557
เงินปันผลรับ				
บริษัทร่วมค้า	-	-	15,000	6,000
สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,522	1,588	1,224	1,516
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	210	146	135	138
รวมสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร	1,732	1,734	1,359	1,654
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	305	246
กรรมการและผู้ถือหุ้น	12	170	2	170
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,038	463	-	-
รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	1,050	633	307	416

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	19,464	3,493
ผู้บริหารที่สำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,988	21,871	25,129	21,871
ผลประโยชน์ระยะยาว	910	816	896	816
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ (1)	26,898	22,687	26,025	22,687

(1) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

5.2 รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	68,821	253
บริษัทร่วมค้า				
- ลูกหนี้อื่นๆ	20,377	-	20,377	-
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	2,037	-	2,037	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	4	-
รวมลูกหนี้อื่น	22,418	-	91,239	253
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทร่วมค้า	55	-	55	-
รายได้ค้างรับ – ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	81	272
บริษัทร่วมค้า	3,917	3,694	3,040	3,694
รวมรายได้ค้างรับ – ค่าบริหารจัดการ	3,917	3,694	3,121	3,966
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	160,400	111,000

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทร่วมค้า	66,300	-	66,300	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
บริษัทร่วมค้า	772	-	-	-
กรรมการและผู้ถือหุ้น	6,018	720	4,299	683
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,790	720	4,299	683

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยระบุว่า เพื่อให้การจัดหาที่ดินเพื่อใช้ในโครงการเป็นไปได้อย่างรวดเร็ว บริษัทจึงได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการของบริษัทร่วมค้าทั้งสิ้น 22 ไร่ 3 งาน 82.9 ตารางวา โดยบริษัทได้วางมัดจำค่าซื้อที่ดินรวมมูลค่า 24.29 ล้านบาท ปัจจุบันได้รับชำระจากบริษัทร่วมค้าทั้งจำนวนแล้ว

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บริษัทย่อย	111,000	68,120	(18,720)	160,400
บริษัทร่วมค้า	-	66,300	-	66,300
รวม	111,000	134,420	(18,720)	226,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระคืนเมื่อทวงถาม เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
การร่วมค้า	-	66,300	-	66,300

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมค้า คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระคืนวันที่ 8 สิงหาคม 2569 เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์สิทธิการใช้มีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566			ธันวาคม 2566
กรรมกรกลุ่มเสถียรภาพอยู่				
ราคาทุน	5,038	6,775	-	11,813
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,318)	(1,477)	-	(5,795)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ	720	5,298	-	6,018
บริษัทร่วมค้า				
ราคาทุน	-	817	-	817
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(45)	-	(45)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ	-	772	-	772

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566			ธันวาคม 2566
กรรมกรกลุ่มเสถียรภาพอยู่				
ราคาทุน	4,782	4,840	-	9,622
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,099)	(1,224)	-	(5,795)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ	683	3,616	-	4,299

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย***				
- เจ้าหนี้อื่นๆ	-	-	18,258	-
- ผลประโยชน์พนักงานค้างจ่าย***	-	-	3,859	365
บริษัทร่วมค้า				
- เจ้าหนี้อื่นๆ	88	-	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานค้างจ่าย**	1,321	1,321	1,321	1,321
รวมเจ้าหนี้อื่น	1,409	1,321	23,438	1,686

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

**ในปี 2564 บริษัทได้โอนย้ายพนักงานจำนวน 7 คน และภาระผูกพันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 1.32 ล้านบาท ให้กับบริษัทร่วมค้า

***ในปี 2566 และ 2565 บริษัทได้โอนย้ายพนักงานจำนวน 37 คน และ 4 คน ตามลำดับ และภาระผูกพันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 3.49 ล้านบาทและ 0.37 ล้านบาท ตามลำดับ ให้กับบริษัทย่อย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
กรรมการและผู้ถือหุ้น	1,397	358	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทร่วมค้า	846	-	-	-
กรรมการและผู้ถือหุ้น	6,095	952	4,353	903
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	6,941	952	4,353	903
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	4,200	4,200
กรรมการและผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	4,200	4,200
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	18,095	11,095	-	-
กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,590	1,590	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	19,685	12,685	-	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	(19,685)	(12,685)	-	-
	-	-	-	-

หนี้สินตามสัญญาเช่ามีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กรรมการกลุ่มเสถียรภาพอยู่				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	973	7,579	(1,815)	6,737
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(21)	(803)	182	(642)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	952	6,776	(1,633)	6,095

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

บริษัทร่วมค้า

หนี้สินตามสัญญาเช่า
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ

งบการเงินรวม			
ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 31
มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2566
-	1,132	-	1,132
-	(314)	28	(286)
-	818	28	846

(หน่วย : พันบาท)

กรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์

หนี้สินตามสัญญาเช่า
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 31
มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2566
923	5,414	(1,525)	4,812
(20)	(574)	135	(459)
903	4,840	(1,390)	4,353

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม			
ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 31
มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2566
-	11,200	(11,200)	-

(หน่วย : พันบาท)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทย่อย

รวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 31
มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2566
-	3,200	(3,200)	-
4,200	-	-	4,200
4,200	3,200	(3,200)	4,200

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมบริษัทย่อยเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยไม่มีหลักประกัน ตกลงคดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราใกล้เคียงกับอัตราตลาด ครอบคลุมวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 และคดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ต่อมาในปี 2566 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยไม่มีหลักประกัน ตกลงคดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญากู้ยืมเงิน ครอบคลุมวันที่ 4 ธันวาคม 2566 และ 7 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	18,095	11,095	-	-
กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,590	1,590	-	-
รวม	19,685	12,685	-	-

เงินกู้ยืมระยะยาวมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	11,095	7,000	-	18,095
กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	1,590	-	-	1,590
รวม	12,685	7,000	-	19,685

เงินกู้ยืมกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นการกู้ยืมระยะยาว โดยไม่มีหลักประกัน ตกลงคดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราใกล้เคียงกับอัตราตลาด และคดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อต่ออายุสัญญา

บริษัทเรียกเก็บค่าบริการจัดการจากบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งในอัตราเดือนละ 50,000 บาท นับตั้งแต่เดือนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนแรกจนถึงเดือนสุดท้ายที่มีการส่งมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และอีกร้อยละ 3 ของมูลค่าขายสุทธิ

บริษัทและบริษัทในเครือเรียกเก็บค่าบริการจัดการโครงการจากการร่วมค้ารวม 2 โครงการดังนี้

- ค่าบริหารจัดการคงที่ในอัตราเดือนละ 150,000 บาท และ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จนถึงช่วง Set-up โครงการก่อนเปิดขาย

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หรือโอนกรรมสิทธิ์บ้านหลังแรก รวมทั้งหมดไม่เกิน 12 เดือน

- ค่าบริหารจัดการคงที่ในอัตราเดือนละ 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เมื่อโอนกรรมสิทธิ์บ้านหมดแล้ว และยังไม่ส่งมอบนิติบุคคล รวมทั้งหมดไม่เกิน 6 เดือน และ 12 เดือน

- ค่าบริหารจัดการผันแปร ในอัตราร้อยละ 3 และ 3.9 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 153,894 บาท และ 8,210.53 บาท ตามลำดับ

ต่อมาในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 150,375.94 บาท และ 60,150.38 บาท ตามลำดับ

บริษัทและการร่วมค้าทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการงานบริการหลังการขายกับบริษัทย่อย โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรค่าบริการเดือนละ 376,900 บาท และ 204,100 บาท ตามลำดับ

5.3 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

5.3.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินสินเชื่อระยะสั้นและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 217 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 10) การใช้หลักประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

5.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 5 ล้านบาท หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 10) การค้ำประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

5.3.3 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 2566 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

5.3.4 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้บริษัทร่วมค้า จำนวน 521 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 7.85 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

5.3.5 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้บริษัทร่วมค้า จำนวน 430 ล้านบาท การให้การค้ำประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 3.90 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยังคงติดภาระค้ำประกันดังกล่าวนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินสดในมือ	235	242	142	199
เงินฝากกระแสรายวัน	581	35,898	112	34,266
เงินฝากออมทรัพย์*	10,160	25,389	6,388	21,957
เงินฝากประจำ	2	2	2	2
บัตรเงินฝาก	-	3,149	-	3,149
	10,978	64,680	6,644	59,573
หัก เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	(1,237)	(4,382)	(1,237)	(4,382)
รวม	9,741	60,298	5,407	55,191

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

*เงินฝากธนาคารของกิจการจำนวน 1.20 ล้านบาท มีภาระผูกพันเป็นหลักประกันทางธุรกิจ (ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

7. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ค่าใช้จ่ายย่ำแย่ล่วงหน้า	2,077	1,542	1,395	1,413
เงินทดรองจ่ายผู้รับเหมา	733	777	625	714
ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	4,285	4,709	1,383	2,980
เงินมัดจำค่าที่ดิน	65,014	3,000	65,014	3,000
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	22,418	-	91,239	253
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	55	-	55	-
ค่าบริการจัดการค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	3,917	3,694	3,121	3,966
อื่น ๆ	4,657	5,158	3,439	4,591
	103,156	18,880	166,271	16,917
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,727)	(400)	(2,727)	(400)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	100,429	18,480	163,544	16,517

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อจัดหาที่ดินพัฒนาโครงการจำนวน 3 โครงการ มูลค่าสัญญารวมทั้งสิ้น 595.45 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำแล้วทั้งสิ้น 65.01 ล้านบาท ทั้งนี้เงื่อนไขในสัญญา กำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2567 – 12 กุมภาพันธ์ 2569

8. สินค้าคงเหลือ

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค				
ส่วนกลาง	4,096,418	3,642,697	3,638,138	3,368,518
ต้นทุนการกู้ยืม	183,376	167,236	163,447	148,409
	4,279,794	3,809,933	3,801,585	3,516,927
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,254,198)	(2,960,203)	(3,054,145)	(2,784,019)
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,025,596	849,730	747,440	732,908
สินค้าส่งเสริมการขาย	4,206	7,210	3,981	6,572
รวมสินค้าคงเหลือ	1,029,802	856,940	751,421	739,480

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและ เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน (หมายเหตุ 16) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 18) และการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 31.2) ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน				
พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	968,592	840,976	747,440	721,020

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ตามงบการเงินรวมบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 15.90 ล้านบาท และ 8.48 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 15.06 ล้านบาท และ 7.86 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้โอนที่ดินมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่า 5.10 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าและพัฒนาเชิงพาณิชย์ในอนาคต

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กลุ่มบริษัทที่มีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	7	5	6	4
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	1	2	-	2
จำนวนโครงการที่ปิดระหว่างปี	(1)	-	(1)	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ปลายปี	7	7	5	6
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	1,793.77	1,984.30	1,511.47	1,732.23
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	63	64	75	74

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในการร่วมค้า	81,107	58,975	45,400	25,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	90,361	90,361
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า	81,107	58,975	135,761	115,361

9.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	58,975	25,000
ซื้อ / ลงทุน	20,400	20,400
ส่วนแบ่งกำไรในการร่วมค้า	16,732	-
เงินปันผลรับ	(15,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	81,107	45,400

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 24 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 6 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2565

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 64 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 32 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนแรกเป็นเงินทั้งสิ้น 12 ล้านบาท และยังคงเหลือเป็นเงินปันผลงวดสุดท้ายที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 40 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 10 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานรอบ 6 เดือน ประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 20 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 5 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด (“โลฟิส”) โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย (“โครงการ”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ 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

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

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

9.1.1 รายละเอียดเงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

บริษัท	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท อนาคต กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	50	50	64,064	58,975	25,000	25,000	15,000	6,000
บริษัท ธนาสิริ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	51	-	17,043	-	20,400	-	-	-
			81,107	58,975	45,400	25,000	15,000	6,000

9.1.2 ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้าที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้าที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

บริษัท	ทุนชำระแล้ว		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวม สำหรับปี สิ้นสุด		กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี สิ้นสุด	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท อนาคต กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	50,000	50,000	661,318	739,811	534,730	624,417	488,387	334,242	40,177	43,357
บริษัท ธนาสิริ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	40,000	-	413,501	-	380,083	-	6,524	-	(6,582)	-
			1,074,819	739,811	914,813	624,417	494,911	334,242	33,595	43,357

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

9.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม ของบริษัท (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ สำหรับปีสิ้นสุด	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99,800	99,800	99.80	99.80	90,361	90,361	-	-
บริษัท พิมานสิริ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	48,600	48,600	60.75	60.75	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					90,361	90,361	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

9.2.1 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยสะสม		ขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	39.25	39.25	3.93	8.59	(3.31)	(3.89)	-	-

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่ บริษัท ไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2566	2565
งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สินทรัพย์หมุนเวียน	138,613,695	127,185,149
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	429,682	425,720
หนี้สินหมุนเวียน	(128,739,513)	(105,216,163)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(520,429)	(501,294)
ส่วนของเจ้าของ	9,783,435	21,893,412
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้รวม	27,671,287	39,080,375
ค่าใช้จ่ายรวม	(39,842,930)	(49,002,095)
(ขาดทุน) สำหรับปี	(12,171,643)	(9,921,720)
งบกระแสเงินสดแบบย่อ		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(12,148,226)	25,710,511
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(48,442)	(717,190)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	10,645,394	(22,883,111)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,551,274)	2,110,210

10. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้สุทธิจำนวน 986.78 ล้านบาท และ 953.08 ล้านบาท ตามลำดับ ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 143.05 ล้านบาท)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	5,102	-	5,102	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้างระหว่างก่อสร้าง	6,889	-	-	-
รวม	11,991	-	5,102	-

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-
ซื้อเพิ่ม	6,889	-
โอนเข้า	5,102	5,102
ค่าเสื่อมราคา	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,991	5,102

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	เบี้ยโฆษณา
รวม							
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	7,972	449	8,218	25,773	2,802	8,136	4,352
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	766	1,525	44	6,222	-
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	(3,262)	-	(5,486)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,972	449	8,984	24,036	2,846	8,872	4,352
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	500	758	85	-	-
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(568)	(87)	-	(5,289)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,972	449	8,916	24,707	2,931	3,583	4,352
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	(449)	(7,745)	(24,932)	(2,737)	(8,136)	(4,342)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(153)	(506)	(30)	(26)	(10)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	-	3,262	-	(710)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	(449)	(7,898)	(22,176)	(2,767)	(8,872)	(4,352)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(343)	(600)	(32)	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	322	35	-	5,289	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(449)	(7,919)	(22,741)	(2,799)	(3,583)	(4,352)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)							
งบการเงินรวม							
ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	เบี้ยโฆษณา	รวม
<u>ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า</u>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(6,327)	-	-	-	-	-	(6,327)
(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,327)	-	-	-	-	-	(6,327)
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,645	-	1,086	1,860	79	-	4,670
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,645	-	997	1,966	132	-	4,740
<u>ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :</u>							
2565							725
2566							1,007

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานช่วง	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	เบี้ยโฆษณา
รวม							
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	7,824	449	4,865	25,640	2,785	6,811	4,353
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	766	1,418	44	6,222	-
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	(3,262)	-	(4,163)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,824	449	5,631	23,796	2,829	8,870	4,353
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	-	-	501	652	17	-	-
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(268)	(87)	-	(5,289)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,824	449	5,864	24,361	2,846	3,581	4,353
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	(449)	(4,392)	(24,797)	(2,725)	(6,811)	(4,342)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(153)	(495)	(30)	(26)	(9)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	-	3,262	-	(2,033)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	(449)	(4,545)	(22,030)	(2,755)	(8,870)	(4,351)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(343)	(579)	(24)	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่ขาย/โอนออก	-	-	21	35	-	5,289	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(449)	(4,867)	(22,574)	(2,779)	(3,581)	(4,351)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)							
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ที่ดิน	อาคารสำนักงาน ขาย	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	เบี้ยโฆษณา	รวม
ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(6,327)	-	-	-	-	-	(6,327)
(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,327)	-	-	-	-	-	(6,327)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,497	-	1,086	1,766	74	2	4,425
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,497	-	997	1,787	67	2	4,350
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :							
2565							713
2566							946

บริษัท ธนาลิри กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารเช่า	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	5,037	2,274	7,311
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	7,610	7,610
ลดลงระหว่างปี	-	-	(2,274)	(2,274)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	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
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	(2,878)	(1,943)	(4,821)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	(1,439)	(149)	(1,588)
ลดลงระหว่างปี	-	-	2,092	2,092
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	(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)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	720	7,610	8,330
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	772	6,018	12,722	19,512

ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี:

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,588
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,959

บริษัท ธนาลิри กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารเช่า	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	4,782	2,274	7,056
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	7,610	7,610
ลดลงระหว่างปี	-	(2,274)	(2,274)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	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
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(2,733)	(1,943)	(4,676)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,366)	(149)	(1,515)
ลดลงระหว่างปี	-	2,092	2,092
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(4,099)	-	(4,099)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	(1,225)	(2,220)	(3,445)
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(5,324)	(2,220)	(7,544)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	683	7,610	8,293
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,298	9,899	14,197
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี:			
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			1,515
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			3,445

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,812
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	378
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,190
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	1,387
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,577
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,618)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(109)
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,727)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(571)
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(2,298)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,279
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :	
2565	109
2566	571

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,812
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	356
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,168
ซื้อเพิ่ม / โอนเข้า	1,316
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,484
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,618)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(104)
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,722)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(548)
จำหน่าย / โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(2,270)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	446
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,214
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :	
2565	104
2566	548

บริษัท ธนสิริ กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

15. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,695	5,158	3,695	5,158
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	3,695	5,158	3,695	5,158

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้พิจารณาบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัท เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีแนวโน้มว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษี ในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้อถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ขาดทุนสะสม	6,575	(6,575)	-	-	-
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,421	737	-	-	5,158
รวม	10,996	(5,838)	-	-	5,158

	(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้อถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5,158	518	(1,946)	-	3,730
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11	-	-	11
รวม	5,158	529	(1,946)	-	3,741

บริษัท ธนสิริ กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ขาดทุนสะสม	11,049	10,710	-	-
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,704	124	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	30	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,783	10,834	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 งบการเงินรวมไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยบางแห่ง จำนวน 15.78 ล้านบาท และ 10.83 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษี ในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากรายการดังกล่าว และหรือว่าอาจไม่ได้ใช้เป็นรายการหักทางภาษีในอนาคต

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร		MOR	MOR	36,975	3,250
ตัวสัญญาใช้เงินธนาคาร	31 พฤษภาคม 2567	MOR	MOR		
	10 เมษายน 2567 และ	ลบอัตราคงที่	ลบอัตราคงที่	88,689	17,000
ตัวอ่าวัด	27 พฤษภาคม 2567	อัตราคงที่	-	66,412	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				192,076	20,250

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร		MOR	MOR	36,975	3,250
ตัวสัญญาใช้เงินธนาคาร	31 พฤษภาคม 2567	MOR	MOR		
	10 เมษายน 2567 และ	ลบอัตราคงที่	ลบอัตราคงที่	88,689	17,000
ตัวอวัล	27 พฤษภาคม 2567	อัตราคงที่	-	46,412	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				172,076	20,250

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจาก ธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง จำนวน 46.20 ล้านบาท และจำนวน 54.90 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 8) ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท (หมายเหตุ 10)

17. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	31 มีนาคม 2567	MLR			
		บวกอัตราคงที่	-	3,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น				3,000	-

(หน่วย : พันบาท)

	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		MLR	MLR		
(หมายเหตุ 5.2)	31 ธันวาคม 2567	บวกอัตราคงที่	บวกอัตราคงที่	4,200	4,200
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น				4,200	4,200

ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพื่อใช้หมุนเวียนในกลุ่มบริษัท เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ โดยต้องชำระคืนภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	19,685	12,685	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	100,000	100,000	100,000	100,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	342,340	280,694	308,356	280,623
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	462,025	393,379	408,356	380,623
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	(19,685)	(12,685)	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(342,340)	(277,638)	(308,356)	(277,567)
รวมส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(362,025)	(290,323)	(308,356)	(277,567)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สู้ชดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	100,000	103,056	100,000	103,056

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมเงินกับบุคคลอื่นจำนวน 1 สัญญา โดยเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 กิจการได้ทำสัญญากู้ยืมเงินเพิ่ม ในวงเงินจำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญากู้ยืม โดยจะชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มีกำหนดจ่ายชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีข้อกำหนดชำระคืนเป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	281,248	281,177
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	170,571	119,176
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(109,140)	(91,777)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	342,679	308,576
หัก ค่าธรรมเนียมรอตัดจ่าย	(339)	(220)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	342,340	308,356

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินในประเทศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมที่มีข้อกำหนดชำระคืนเป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

					(หน่วย : พันบาท)				
					งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
					ชำระเงินต้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลำดับ	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	เงื่อนไขการชำระเงิน	ชำระทั้งหมดภายใน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1.	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่หนึ่ง								
	231.35	MLR บวกอัตราคงที่	กำหนดชำระเงินต้นตามอัตราที่ระบุตามสัญญา ซึ่งขั้นต่ำที่ต้องชำระ 26.90 ล้านบาท ภายใน 18 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา	มีนาคม 2567	3,291	71	-	-	
2.	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่สอง								
	318.50	MLR ลบอัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้น 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกรับ เงิน กู้ งวด แรก (26 มีนาคม 2564)	กันยายน 2567	-	-	-	-	
	264.25	MLR ลบอัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้น 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกรับเงินกู้ งวดแรก (19 สิงหาคม 2564)	สิงหาคม 2567	222,801	153,141	222,801	153,141	

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

					(หน่วย : พันบาท)			
ลำดับ	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ยต่อ ปี (ร้อยละ)	เงื่อนไขการชำระเงิน	ชำระเงิน ต้น ทั้งหมด ภายใน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
					31	31	31	31
					ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม
					2566	2565	2566	2565
3.	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่สาม							
	238.00	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้น ภายใน 48 เดือน นับจาก วันที่ ทำ สัญญา (16 สิงหาคม 2565)	สิงหาคม 2569	82,499	121,093	82,499	121,093
	92.00	MLR ลบ อัตราคงที่	กำหนดชำระเสร็จสิ้น ภายใน 3 ปี นับจากวันที่ ทำสัญญา (25 ตุลาคม 2566)	ตุลาคม 2569	30,693	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 339.28 ล้านบาท และ 274.31 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 305.30 ล้านบาทและ 274.23 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ และ MLR บวกอัตราคงที่ ที่ประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ของกลุ่มบริษัท โดยต้องชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวนเนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายในรอบระยะเวลาดำเนินงานปกติของกิจการ

เงินกู้ยืมที่มีข้อกำหนดการชำระคืนตามระยะเวลา

					(หน่วย : พันบาท)			
ลำดับ	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ยต่อ ปี (ร้อยละ)	เงื่อนไขการชำระคืน	ชำระเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ต้น	31	31	31	31
				ทั้งหมด	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม
				ภายใน	2566	2565	2566	2565
1.	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งที่หนึ่ง (วงเงินกู้รวมไม่เกิน 10 ล้านบาท)							
	10.00	ตามที่	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวด	ธันวาคม	3,056	6,389	3,056	6,389
		กำหนด	รายเดือน เดือนละ 0.28	2567				
		ไว้ใน	ล้านบาทเริ่มชำระตั้งแต่					
		สัญญา	เดือนธันวาคม 2564					
	หัก เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(3,056)	(3,333)	(3,056)	(3,333)
	สุทธิ				-	3,056	-	3,056

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในกลุ่มบริษัท เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราคงที่ใกล้เคียงอัตราตลาด โดยต้องชำระคืนเป็นงวด 36 งวดภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในกลุ่มบริษัท จำนวน 3.06 ล้านบาท และ 6.39 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.06 ล้านบาท และ 6.39 ล้านบาท ตามลำดับ)

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	6,561	3,776
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	15,142	7,610
เงินจ่ายชำระ	(5,037)	(4,825)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,666	6,561
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(4,611)	(2,201)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	12,055	4,360

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	6,513	3,585
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	8,362	7,610
เงินจ่ายชำระ	(2,972)	(4,682)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,903	6,513
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(3,510)	(2,153)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	8,393	4,360

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	3,959	3,445
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	569	471
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	176	136
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	502	421
รวม	5,206	4,473

20. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงานดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	23,518	26,543	18,421	25,559

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี	26,543	22,766	25,559	22,357
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ยในปี	3,812	4,412	3,119	4,202
โอนผลประโยชน์พนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	-	-	(3,494)	(365)
หนี้สินลดลงจากการชำระพนักงานที่เกี่ยวข้อง	(1,540)	(635)	(1,540)	(635)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : พันบาท)

ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :

(กำไร)ขาดทุน จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	(5,297)	-	(5,223)	-
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ สิ้นปี	23,518	26,543	18,421	25,559

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,291	4,077	2,664	3,876
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	521	335	455	326
รวม	3,812	4,412	3,119	4,202

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.41 – 2.76	0.93 - 1.58
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	5	5
อัตราการลาออก (ร้อยละต่อปี)	0 - 16	0 – 19
เกษียณอายุ	55 หรือ 60 ปี	55 ปี
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.62	1.58
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	5	5
อัตราการลาออก (ร้อยละต่อปี)	0 – 14	0 – 19
เกษียณอายุ	55 หรือ 60 ปี	55 ปี

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง
	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(1,946)	2,191	(1,462)	1,631
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	2,148	(1,942)	1,610	(1,468)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(2,081)	603	(1,569)	397

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้ (หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	-	-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	1,723	1,723
เกินกว่า 5 ปี	-	-

21. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วยรายการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	11,642	12,708	11,642	12,708
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	1,463	5,838	1,463	5,838
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	13,105	18,546	13,105	18,546

บริษัท ธนาลิธิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	49,198	98,802	61,609	93,411
อัตราภาษีที่ใช้ (ร้อยละ)	20	20	20	20
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	9,840	19,760	12,322	18,682
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี/รายการที่ถือเป็นรายได้	3,534	2,706	3,560	2,484
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้/ค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่ม	(4,347)	(2,008)	(4,240)	(1,988)
ผลประโยชน์จากขาดทุนทางภาษียกมา	-	(6,470)	-	(6,470)
ผลขาดทุนในปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,615	(1,280)	-	-
รวม	1,802	(7,052)	(680)	(5,974)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,642	12,708	11,642	12,708

22. ทุนจดทะเบียน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท ธนาลิธิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 มีมติที่สำคัญดังนี้

22.1 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 75,788,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 329,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 253,212,000 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัท จำนวน 75,788,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

บริษัทได้จดทะเบียน ลดทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565

22.2 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 253,212,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 278,533,200 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 25,321,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565

22.3 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 25,321,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตาม สัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.85 บาท โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง

22.4 วันที่ 31 ตุลาคม - 4 พฤศจิกายน 2565 ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 24,163,424 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.85 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 68,865,758 บาท บริษัทได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 253,212,000 บาทเป็น 277,375,424 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 หุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2565

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

22.5 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,157,776 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 278,533,200 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 277,375,424 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทจำนวน 1,157,776 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

บริษัทได้จดทะเบียน ลดทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	278,533,200	329,000,000	278,533,200	329,000,000
ลดทุนจดทะเบียนในระหว่างปี	(1,157,776)	(50,466,800)	(1,157,776)	(50,466,800)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	277,375,424	278,533,200	277,375,424	278,533,200
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	277,375,424	253,212,000	277,375,424	253,212,000
เพิ่มทุนระหว่างปี	-	24,163,424	-	24,163,424
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	277,375,424	277,375,424	277,375,424	277,375,424

23. ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

24. จ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท จำนวน 277,375,424 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 19.37 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 21 เมษายน 2565 และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท จำนวน 277,375,424 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 11.10 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของผลประกอบการของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2566

25. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับ ลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 229 ล้านบาท (2565 : 74.77 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท 2566 : 133 ล้านบาท 2565 : 59.15 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายใน และภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจ

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รวมอยู่ในต้นทุนขาย				
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	469,598	669,084	284,658	659,622
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	301,226	224,816	277,357	248,712
รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขาย				
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	22,657	13,664	19,140	13,028
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	18,384	27,613	17,202	26,726
รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	66,949	77,674	65,055	75,258
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,507	2,421	4,939	2,332

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น ขั้นพื้นฐาน

	(พันบาท / พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี (บาท)	40,870	84,372	48,504	74,865
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	277,375	256,654	277,375	256,654
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.15	0.33	0.17	0.29

28. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานะเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้ และตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของ ผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.54 : 1.00 และ 1.01 : 1.00 ตามลำดับและ งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.32 : 1.00 และ 0.97 : 1.00 ตามลำดับ

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับ และสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จังหวะในการรับรู้รายได้ คือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

30. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืม และสัญญาเช่าทางการเงิน อย่างไรก็ตาม เงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด บริษัทและบริษัทย่อยจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว (หมายเหตุ 5.2 , 6, 16, 17, 18 และ 19)

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากไม่มีธุรกรรมทางการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาไว้แล้วเป็นจำนวนเงิน 54.37 ล้านบาท และ 37.33 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

31.2 ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน เพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 149.79 ล้านบาท และ 124.73 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน เพื่อค้ำประกันการซื้อวัสดุก่อสร้างให้กับหน่วยงานภายนอกเป็นจำนวนเงิน 1.82 ล้านบาท และ 1.82 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันของบริษัทที่ร่วมค้ำที่ใช้วงเงินของกลุ่มกิจการ เพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 15.38 ล้านบาท

31.3 วงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้จำนวน 341.25 ล้านบาท และ 229.35 ล้านบาท ตามลำดับ.

31.4 ภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 530.44 ล้านบาท จากจำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาทั้งสิ้น 595.45 ล้านบาท โดยจ่ายเงินมัดจำไปแล้วเป็นจำนวน 65.01 ล้านบาท

32. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกลุ่มบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมหมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นจริงในวันบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นจริงในวันบัญชีเนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีคอกเบี้ยในอัตราตลาด

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นมีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ที่ดินรอพัฒนา	-	-	986.78	953.08	-	-	986.78	953.08

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ที่ดินรอพัฒนา	-	-	143.05	143.05	-	-	143.05	143.05

33. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ตามรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 พิจารณานุมัติจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.068 บาท โดยจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้ว 0.040 บาทต่อหุ้น คงเหลือจ่ายเงินปันผลในงวดนี้ 0.028 บาทต่อหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 23 เมษายน 2567 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567

34. การจัดประเภทบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2565 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567