

บริษัท ธานีรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัททำสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ราย ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบว่ารายได้จาก การขายอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นจริง

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ประเมินระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุม ที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ และให้ความสำคัญเป็นพิเศษโดยการขยายขอบเขตการทดสอบสำหรับการควบคุมภายในที่ตอบสนองต่อความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น
- สุ่มตรวจสอบรายการขายที่เกิดขึ้นระหว่างปีกับสัญญาซื้อขายและเอกสารประกอบรายการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี และช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายแบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบ ความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

มูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 9 ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว และโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายสินค้าภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาของแต่ละโครงการ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

น้ำมนต์ เกิดมงคลชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8368

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	48,909,210	45,308,070	43,400,455	28,891,991
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	25,037,773	11,336,201	20,931,743	12,492,938
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	744,132,792	911,123,409	558,465,931	659,454,060
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	6,600,000	-	6,600,000	-
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	71,400,000	-	71,400,000	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	10	24,691,200	-	24,691,200	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		244,611	2,081,954	-	1,508,180
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		921,015,586	969,849,634	725,489,329	702,347,169
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	90,360,908	90,360,908
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	77,721,854	73,425,145	45,400,000	45,400,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	71,400,000	146,712,318	260,697,933
ที่ดินรอการพัฒนา	13	105,080,050	106,194,440	45,064,437	46,191,133
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	10,889,668	10,755,172	2,242,899	2,242,899
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	3,463,469	4,155,273	3,062,708	3,707,116
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	10,000,590	13,398,044	6,071,516	10,108,364
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	564,330	817,878	534,765	777,153
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	11,182,370	8,830,850	7,637,762	5,388,159
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,151,056	4,389,152	3,749,334	1,822,936
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		224,053,387	293,365,954	350,836,647	466,696,601
รวมสินทรัพย์		1,145,068,973	1,263,215,588	1,076,325,976	1,169,043,770

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	18	151,406,449	161,981,714	151,406,449	161,981,714
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	6	-	-	-	4,200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	19	10,000,000	15,000,000	10,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	65,904,199	66,711,579	43,000,285	47,142,152
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	100,878,115	110,094,970	100,643,189	57,935,282
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	15,760,000	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	9,109,474	111,378,221	9,109,474	111,378,221
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
	6, 16	4,615,874	4,862,817	3,278,991	3,692,536
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		-	602,801	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	13	30,000,000	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		18,035,178	27,627,399	12,010,269	18,912,610
รวมหนี้สินหมุนเวียน		405,709,289	498,259,501	329,448,657	405,242,515
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ					
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	33,850,487	119,982,744	33,850,487	126,213,079
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	19,685,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น - สุทธิจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	107,355,222	16,464,480	107,355,222	16,464,480
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
	6, 16	4,672,637	7,192,577	1,394,179	4,699,999
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	23	30,035,736	27,440,497	29,287,716	26,805,681
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	88,600	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		176,002,682	190,765,298	171,887,604	174,183,239
รวมหนี้สิน		581,711,971	689,024,799	501,336,261	579,425,754

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277,375,424	277,375,424	277,375,424	277,375,424
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
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
ส่วนต่ำกว่าทุนอื่น	(908,079)	(908,079)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	24,264,648	24,264,648	24,264,648
ยังไม่ได้จัดสรร		181,637,548	193,629,904	207,830,071
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	562,517,414	574,509,770	574,989,715	589,618,016
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	839,588	(318,981)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	563,357,002	574,190,789	574,989,715	589,618,016
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,145,068,973	1,263,215,588	1,076,325,976	1,169,043,770
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	386,641,246	471,372,927	261,570,192	329,649,482
รายได้จากการให้บริการ	75,837,525	63,687,615	57,668,679	92,570,346
รายได้จากการขายสินค้า	5,872,338	7,690,163	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	468,351,109	542,750,705	319,238,871	422,219,828
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	308,929,014	371,715,382	211,051,903	259,776,966
ต้นทุนการให้บริการ	24,748,661	9,051,881	8,662,263	25,734,136
ต้นทุนขายสินค้า	4,534,811	6,543,994	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	338,212,486	387,311,257	219,714,166	285,511,102
กำไรขั้นต้น	130,138,623	155,439,448	99,524,705	136,708,726
รายได้อื่น	1,496,408	7,081,967	673,717	15,318,001
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	131,635,031	162,521,415	100,198,422	152,026,727
ค่าใช้จ่ายในการขายและการจัดจำหน่าย	34,260,050	38,134,734	25,632,749	27,723,934
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	102,100,608	86,582,050	87,795,116	86,752,463
รวมค่าใช้จ่าย	136,360,658	124,716,784	113,427,865	114,476,397
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(4,725,627)	37,804,631	(13,229,443)	37,550,330
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.2	6,727,209	18,971,102	-
รายได้ทางการเงิน	3,934,671	2,680,344	18,085,742	20,388,622
ต้นทุนทางการเงิน	(17,572,627)	(24,084,311)	(17,296,443)	(22,578,083)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(11,636,374)	35,371,766	(12,440,144)	35,360,869
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	27	1,315,247	2,249,603	(5,806,843)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(10,321,127)	30,349,368	(10,190,541)	29,554,026

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>(10,321,127)</u>	<u>30,349,368</u>	<u>(10,190,541)</u>	<u>29,554,026</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(7,554,596)	34,222,128	<u>(10,190,541)</u>	<u>29,554,026</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	<u>(2,766,531)</u>	<u>(3,872,760)</u>		
	<u>(10,321,127)</u>	<u>30,349,368</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(7,554,596)	34,222,128	<u>(10,190,541)</u>	<u>29,554,026</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	<u>(2,766,531)</u>	<u>(3,872,760)</u>		
	<u>(10,321,127)</u>	<u>30,349,368</u>		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	28			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	<u>(0.03)</u>	<u>0.12</u>	<u>(0.04)</u>	<u>0.11</u>
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม							
					กำไรสะสม		รวม	ส่วนของผู้ที่มี	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
หมายเหตุ	ที่ออกและชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนอื่น	- สรรองตามกฎหมาย			ส่วนของผู้ถือหุ้น	อำนาจควบคุม	รวม
							ของบริษัทฯ	ในบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	277,375,424	80,147,873	(908,079)	22,786,947	175,586,335	554,988,500	3,553,779	558,542,279
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	34,222,128	34,222,128	(3,872,760)	30,349,368
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	34,222,128	34,222,128	(3,872,760)	30,349,368
	เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(14,700,858)	(14,700,858)	-	(14,700,858)
31	สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	1,477,701	(1,477,701)	-	-	-
	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
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	277,375,424	80,147,873	(908,079)	24,264,648	193,629,904	574,509,770	(318,981)	574,190,789
	ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(7,554,596)	(7,554,596)	(2,766,531)	(10,321,127)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(7,554,596)	(7,554,596)	(2,766,531)	(10,321,127)
	บริษัทย่อยเพิ่มทุน	-	-	-	-	-	-	3,925,100	3,925,100
	เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(4,437,760)	(4,437,760)	-	(4,437,760)
31	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	277,375,424	80,147,873	(908,079)	24,264,648	181,637,548	562,517,414	839,588	563,357,002
		-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	277,375,424	80,147,873	22,786,947	194,454,604	574,764,848
กำไรสำหรับปี	-	-	-	29,554,026	29,554,026
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	29,554,026	29,554,026
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(14,700,858)	(14,700,858)
สำรองตามกฎหมาย	-	-	1,477,701	(1,477,701)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	277,375,424	80,147,873	24,264,648	207,830,071	589,618,016
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	277,375,424	80,147,873	24,264,648	207,830,071	589,618,016
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(10,190,541)	(10,190,541)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(10,190,541)	(10,190,541)
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(4,437,760)	(4,437,760)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	277,375,424	80,147,873	24,264,648	193,201,770	574,989,715
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาลิวิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(11,636,374)	35,371,766	(12,440,144)	35,360,869
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง)				
จากการโอนเป็นต้นทุนขาย	308,929,014	371,715,382	211,051,903	259,776,966
ผลขาดทุนจากเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(431,401)	440,054	(431,401)	440,054
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,082,437	7,255,827	5,155,979	5,413,611
ค่าต่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	932,823	(2,301,168)	940,521	(2,081,037)
สำรองค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	1,340,948	-	1,340,948	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(43,065)	-	(121,692)	-
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(3,314)	(4,898,323)	(3,314)	(4,898,323)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6,727,209)	(18,971,102)	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการระหว่างบริษัทกับการร่วมค้า	2,430,500	19,235,451	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	52,279	-	52,279
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,839,910	4,354,789	4,726,706	3,645,781
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(8,667,737)
รายได้ดอกเบี้ย	(3,934,671)	(2,680,344)	(18,085,742)	(20,388,622)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	17,572,627	24,084,311	17,296,443	22,578,083
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	320,352,225	433,658,922	209,430,207	291,231,924
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,691,670)	85,293,356	(3,327,473)	147,252,145
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(131,826,356)	(265,178,367)	(101,193,855)	(182,964,356)
ที่ดินรอพัฒนา	(12,740)	3,450,512	(434)	6,040,976
สินทรัพย์อื่น	(347,208)	(97,030)	1,076,616	11,300
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(24,691,200)	-	(24,691,200)	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,433,534)	(93,469,615)	(4,897,291)	(77,267,382)
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	30,000,000	-	-	-
หนี้สินอื่น	(9,592,221)	1,111,642	(6,902,342)	(932,441)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	177,757,296	164,769,420	69,494,228	183,372,166
จ่ายภาษีเงินได้	(7,742,336)	(10,985,151)	(4,679,930)	(9,007,999)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(2,244,671)	(429,268)	(2,244,671)	(429,268)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	167,770,289	153,355,001	62,569,627	173,934,899

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	-	1,236,813	-	1,236,813
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(6,600,000)	(93,100,000)	(44,500,000)	(205,983,548)
รับชำระหนี้ให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	88,000,000	80,485,615	171,985,615
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(1,249,900)	-	-
เงินสดรับจากส่วนของผู้ออกหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	3,925,100	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,333,685)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(279,976)	(436,571)	(235,921)	(297,236)
เงินสดรับเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	6,900	10,000,000	6,900	10,000,000
จ่ายชำระค่าสิทธิการเช่า	-	-	-	-
เงินสดรับเงินปันผล	-	8,667,737	-	8,667,737
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2,495,705	4,001,332	16,590,907	21,709,610
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(452,271)	15,785,726	52,347,501	7,318,991
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง	(2,277,265)	(4,682,452)	(2,277,265)	(4,682,452)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	35,118,340	153,455,116	28,642,650	115,121,101
ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(130,424,387)	(237,840,298)	(78,175,643)	(211,421,420)
เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยลดลง	-	-	(4,200,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลอื่น	10,000,000	33,000,000	10,000,000	20,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	(26,378,005)	(21,000,000)	(11,378,005)	(20,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	15,249,900	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	14,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(3,925,000)	(15,249,900)	-	(14,000,000)
เงินสดรับจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน	82,302,000	371,563,442	82,302,000	371,563,442
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(90,600,000)	(330,563,442)	(90,600,000)	(330,563,442)
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนตั๋วอ่าวัด	-	(66,412,318)	-	(46,412,318)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,889,646)	(4,611,234)	(3,719,365)	(3,510,261)
จ่ายดอกเบี้ย	(28,205,156)	(11,793,774)	(26,565,277)	(33,174,710)
เงินปันผลจ่าย	(4,437,759)	(14,689,266)	(4,437,759)	(14,689,266)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(163,716,878)	(133,574,226)	(100,408,664)	(157,769,326)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	3,601,140	35,566,501	14,508,464	23,484,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	45,308,070	9,741,569	28,891,991	5,407,427
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	48,909,210	45,308,070	43,400,455	28,891,991
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดิน และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,044,865	17,387,630	9,810,440	13,796,583
โอนลูกหนี้อื่นเพื่อจ่ายชำระเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	15,770,168
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	27,670,482	-	27,670,482
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	2,122,762	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>ถือหุ้น โดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ให้บริการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์/บริการเกี่ยวกับการอยู่อาศัย	ไทย	99.80	99.80
<u>ถือหุ้น โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ</u>				
บริษัท พิมานสิริ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 60.75)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	60.75	60.75

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดิน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการบริหารโครงการ

รายได้จากการบริหารโครงการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้ทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการค้ำยอค่าด้านเครดิตในภายหลังที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ ได้แก่ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการจะคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วย อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากได้รับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	<u>อายุการใช้ประโยชน์</u>
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 และ 5 ปี

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารสำนักงาน	3 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงการร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับ โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญาเกี่ยวกับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญาโดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการ โอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการรายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินค้างเหลือ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และการร่วมค้า และกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท พิมานสิริ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 60.75)
บริษัท อนานุกิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	การร่วมค้า (ถือหุ้นโดย บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50.00)
บริษัท อีสานพิมานกรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ	-	-	0.37	1.27	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	12.78	15.01	MLR บวกอัตราคงที่
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	0.15	0.32	MLR บวกอัตราคงที่
ค่าบริหารจัดการ	-	-	-	14.96	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการ	67.63	102.16	55.10	91.17	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการขายสินค้า	5.59	6.79	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่า	0.46	0.71	-	0.36	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	5.28	5.34	5.28	5.34	MLR บวกอัตราคงที่
รายได้เงินปันผล	-	-	-	8.67	ตามที่ประกาศจ่าย
<u>รายการธุรกิจกับผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม</u>					
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	0.44	1.49	-	-	MLR บวกอัตราคงที่

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,765	1,875
การร่วมค้า	7,522	8,334	8,453	7,891
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,522	8,334	10,218	9,766
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	4	41
การร่วมค้า	1,321	1,391	1,321	1,336
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,321	1,391	1,325	1,377
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>				
การร่วมค้า	713	782	-	-
กรรมการ	1,638	3,949	1,170	2,821
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,351	4,731	1,170	2,821

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะ	31 ธันวาคม 2567	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด	31 ธันวาคม 2568
	ความสัมพันธ์				
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส	การร่วมค้า	-	6,600	-	6,600
	(ประเทศไทย) จำกัด				
รวม		-	6,600	-	6,600

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะ	31 ธันวาคม 2567	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด	31 ธันวาคม 2568
	ความสัมพันธ์				
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส	การร่วมค้า	71,400	-	-	71,400
	(ประเทศไทย) จำกัด				
รวม		71,400	-	-	71,400
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี		-			(71,400)
สุทธิ		71,400			-

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะ	31 ธันวาคม 2567	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด	31 ธันวาคม 2568
	ความสัมพันธ์				
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทย่อย	189,298	37,900	(80,486)	146,712
	ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด				
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส	การร่วมค้า	71,400	-	-	71,400
	(ประเทศไทย) จำกัด				
รวม		260,698	37,900	(80,486)	218,112
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี		-			(71,400)
สุทธิ		260,698			146,712

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นงวดราย 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน
ในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตรากที่ ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2570

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการร่วมค้ามีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นงวดราย 3 เดือน
มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตรากที่ ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
ภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2569

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ
2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
เงินกู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด		
บริษัท อีสานพิมานกรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย ทางอ้อม	16,795	-	(2,925)	13,870
นายรัชกร แต่ศิริเวช และ นายสุภชัย นุริสตระกูล	กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัทย่อยทางอ้อม	2,890	-	(1,000)	1,890
รวม		19,685	-	(3,925)	15,760
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-			(15,760)
สุทธิ		19,685			-

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะความสัมพันธ์	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด		
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	4,200	-	(4,200)	-
รวม		4,200	-	(4,200)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 13.9 ล้าน
บาท และ 16.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ
MLR บวกอัตรากที่ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 1.9 ล้านบาท และ 2.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ MLR บวกอัตรารองที่ ครอบคลุมกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,224	24,555	26,224	23,818
ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	781	717	781	698
รวม	27,005	25,272	27,005	24,516

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	153	211	106	163
เงินฝากธนาคาร	48,756	45,097	43,294	28,729
รวม	48,909	45,308	43,400	28,892

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.75 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,700	6,114	5,622	6,337
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	185	-	185	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,885	6,114	5,807	6,337
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	361	-	129	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	50	-	50
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	361	50	129	50
รวมลูกหนี้การค้า	6,246	6,164	5,936	6,387
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1,637	2,220	4,411	3,429
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,191	5,419	12,621	5,144
รวม	20,828	7,639	17,032	8,573
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,036)	(2,467)	(2,036)	(2,467)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	18,792	5,172	14,996	6,106
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	25,038	11,336	20,932	12,493

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	2,467	2,907
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(431)	(440)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,036	2,467

9. ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	625,568	649,164	482,795	481,098
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	117,188	256,008	74,729	174,407
อื่น ๆ	2,745	8,252	2,083	6,030
รวม	745,501	913,424	559,607	661,535
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของสินค้าคงเหลือ	(1,368)	(2,301)	(1,141)	(2,081)
สุทธิ	744,133	911,123	558,466	659,454

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างโดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	11.04	17.38	9.81	13.80
อัตราก่อสร้างเป็นทุน (ร้อยละ)	5.41	7.08	4.98	6.86

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 และ 21 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	546,269	727,444	469,879	653,424

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	2,301	-	2,081	-
บวก: ตั้งเพิ่มในระหว่างปี	365	2,498	358	2,278
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขาย ในระหว่างปี	(1,298)	(197)	(1,298)	(197)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,368	2,301	1,141	2,081

10. เงินมัดจำการซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันเพื่อพัฒนาโครงการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจ่ายเงินมัดจำ จำนวน 25 ล้านบาท สำหรับที่ดิน 3 แปลง โดยเงื่อนไขในสัญญากำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ แปลงที่ 1 แปลงที่ 2 และแปลงที่ 3 ภายในวันที่ 18 มิถุนายน 2569 2 กรกฎาคม 2569 และ 9 กรกฎาคม 2569 ตามลำดับ

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าซื้อที่ดินครบตามสัญญาและรับ โอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินทั้ง 3 แปลงแล้วเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2569

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.80	99.80	90,361	90,361
บริษัท พิมานสิริ จำกัด ⁽¹⁾	90,000	80,000	60.75	60.75	-	-
รวม					90,361	90,361

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60.75

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท พیمانสิริ จำกัด (PMS) มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยหลังจากการเพิ่มทุน ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้วของ PMS มีจำนวน 90 ล้านบาท โดย PMS จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PMS ตามสัดส่วนเดิม ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทฯไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย

11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้	
	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน		เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		บริษัทย่อยในระหว่างปี		ระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)							
บริษัท พیمانสิริ จำกัด	39.25	39.25	0.84	(0.32)	(2.77)	(3.87)	-	-

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	บริษัท พیمانสิริ จำกัด	
	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	115.89	126.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1.35	1.35
หนี้สินหมุนเวียน	(33.36)	(35.84)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(81.02)	(92.05)

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	(หน่วย: พันบาท)							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	2568	2567
บริษัท อนาคต วิสาหกิจ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50	50	50,000	50,000	48,742	44,767	25,000	25,000
บริษัท อนาคต โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51	51	40,000	40,000	28,561	27,927	20,400	20,400
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด ⁽¹⁾	สุขภาพและการ ให้บริการต่างๆ	ไทย	50	50	-	-	419	731	-	-
รวม					90,000	90,000	77,722	73,425	45,400	45,400

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท อนาคต วิสาหกิจ (ประเทศไทย) จำกัด

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท อนาคต วิสาหกิจ (ประเทศไทย) จำกัด	5,026	876	-	-	-	5,000
บริษัท อนาคต โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	2,014	18,613	-	-	-	3,668
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	(313)	(518)	-	-	-	-
รวม	6,727	18,971	-	-	-	8,668

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท อนาคต วิสาหกิจ		บริษัท วิสาหกิจ โลฟิส		บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	
	(ประเทศไทย) จำกัด		(ประเทศไทย) จำกัด			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12.37	18.10	15.92	7.36	0.19	0.40
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,240.00	1,415.93	220.58	291.33	0.01	0.06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	61.34	26.50	0.82	1.01	1.14	1.92
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(567.65)	(721.94)	(21.14)	(99.60)	(0.48)	(0.76)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1.99)	(1.62)	-	-	(0.01)	(0.16)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(620.00)	(620.00)	(153.00)	(140.00)	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	124.07	116.97	63.18	60.10	0.85	1.46
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	51	51	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ						
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	62.04	58.48	32.22	30.65	0.42	0.73
การตัดรายการระหว่างกัน	(13.30)	(13.71)	(3.66)	(2.72)	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	48.74	44.77	28.56	27.93	0.42	0.73

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	บริษัท อนาคต วิสาหกิจ		บริษัท วิสาหกิจ โลฟิส		บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด	
	(ประเทศไทย) จำกัด		(ประเทศไทย) จำกัด			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้	437.18	342.16	129.66	304.64	1.54	1.11
ต้นทุนขาย	(324.8)	(251.68)	(95.81)	(215.34)	(1.91)	(1.89)
รายได้อื่น	0.98	1.56	0.07	0.09	0.02	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(32.74)	(28.06)	(8.13)	(16.89)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(60.63)	(55.81)	(16.02)	(26.45)	(0.27)	(0.24)
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.02	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(10.93)	(7.64)	(6.05)	(4.90)	(0.02)	(0.02)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1.97)	(0.17)	(0.65)	(7.27)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	7.10	0.38	3.07	33.88	(0.64)	(1.04)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	7.10	0.38	3.07	33.88	(0.64)	(1.04)

13. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนอง ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้สุทธิจำนวน 1,098 ล้านบาท และ 1,092 ล้านบาท ตามลำดับ ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 249 ล้านบาท และ 249 ล้านบาท ตามลำดับ)

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (“TPD”) เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้จะซื้อ”) โดยมีเงื่อนไขจะต้องได้รับมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขายจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ยังไม่มีแผนพัฒนาและยังไม่ก่อให้เกิดรายได้กับบริษัท เป็นกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติและปรับโครงสร้างทางการเงิน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของกลุ่มบริษัท

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (“TPD”) ได้ลงนามทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ต.กมลา อ.กระทุ่ม จ.ภูเก็ต จำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 1413, 12683 และ 17790 เนื้อที่รวมประมาณ 105-2-76.9 ไร่ มูลค่าตามสัญญารวมประมาณ 898 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม และผู้จะซื้อสามารถเลือกเข้าทำธุรกรรมได้ภายใน 3 เดือน ไข ดังนี้

1. รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดพร้อมกันในคราวเดียว ภายในปี 2569 หรือ
2. ทอยรับโอนกรรมสิทธิ์ โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569 และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 กับกลุ่มที่ 3 พร้อมกัน ภายในปี 2570 หรือ
3. ทอยรับโอนกรรมสิทธิ์ โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569 และผู้จะซื้อสามารถแจ้งความจำเป็นในการแยกซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 หรือกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2570 ก่อน พร้อมขอใช้สิทธิขยายระยะเวลาการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลุ่มที่เหลือออกไปได้ภายในไม่เกินปี 2571

ทั้งนี้ TPD ได้รับเงินมัดจำจำนวน 30 ล้านบาท ในวันทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 และรับเงินมัดจำงวดที่ 2 จำนวน 30 ล้านบาทในวันทำสัญญาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 โดยเป็นเช็คลงวันที่ ล่วงหน้าวันที่ 30 มกราคม 2569 และบริษัทฯ ได้รับเงินเรียบร้อยแล้ว

ต่อมาในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯคาดว่าจะการขายดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2570 ภายในได้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินเปล่า	ศูนย์สุขภาพ ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	2,243	9,738	11,981
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,092)	(1,092)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,243	8,646	10,889
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	2,243	9,040	11,283
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(528)	(528)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,243	8,512	10,755

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดินเปล่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:	
ราคาทุน	2,243
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,243
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:	
ราคาทุน	2,243
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,243

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้
ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ศูนย์สุขภาพ		
	ที่ดินเปล่า	ให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,102	7,661	12,763
ชื่อเพิ่ม	2,243	1,334	3,577
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(5,102)	-	(5,102)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(483)	(483)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243	8,512	10,755
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	698	698
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(564)	(564)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,243	8,646	10,889

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ที่ดินเปล่า	3.97	3.97
ศูนย์สุขภาพให้เช่า	8.60	8.60

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดินเปล่า	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,102	
ชื่อเพิ่ม	2,243	
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(5,102)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,243	
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,243	

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ที่ดินเปล่า	3.97	3.97

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมของศูนย์สุขภาพให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตรากาเรตเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สำนักงานเช่า	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องจักร และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	7,972	8,916	24,837	2,801	3,582	48,108
ซื้อเพิ่ม	-	-	377	60	-	437
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,972	8,916	25,214	2,861	3,582	48,545
ซื้อเพิ่ม	-	-	220	11	49	280
จำหน่าย	-	-	(17)	-	-	(17)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	7,972	8,916	25,417	2,872	3,631	48,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	7,919	22,771	2,769	3,582	37,041
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	338	637	47	-	1,022
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	8,257	23,408	2,816	3,582	38,063
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	286	654	23	4	967
ลดลงจากการขายสินทรัพย์	-	-	(12)	-	-	(12)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	8,543	24,050	2,839	3,586	39,018
ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568	6,327	-	-	-	-	6,327

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	เครื่องจักร	ยานพาหนะ	รวม
		อาคารและ สำนักงานเช่า	และเครื่องใช้ สำนักงาน	และอุปกรณ์		
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,645	659	1,806	45	-	4,155
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,645	373	1,367	33	45	3,463
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						1,022
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						967

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	เครื่องจักร	ยานพาหนะ	รวม
		อาคารและ สำนักงานเช่า	และเครื่องใช้ สำนักงาน	และอุปกรณ์		
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	7,824	5,864	24,362	2,846	3,582	44,478
ซื้อเพิ่ม	-	-	298	-	-	298
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,824	5,864	24,660	2,846	3,582	44,776
ซื้อเพิ่ม	-	-	185	-	51	236
จำหน่าย	-	-	(17)	-	-	(17)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	7,824	5,864	24,828	2,846	3,633	44,995
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	4,867	22,574	2,779	3,582	33,802
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	338	580	22	-	940
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	5,205	23,154	2,801	3,582	34,742
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	286	565	20	5	876
ลดลงจากการขายสินทรัพย์	-	-	(13)	-	-	(13)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	5,491	23,706	2,821	3,587	35,605
ค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568	6,327	-	-	-	-	6,327
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,497	659	1,506	45	-	3,707
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,497	373	1,122	25	46	3,063
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						940
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						876

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อาคารและอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่	40.33	40.29	37.13	37.09

16. สัญญาเช่า

16.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 3-9 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	6,018	12,722	18,740
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,258)	(3,084)	(5,342)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,760	9,638	13,398
เพิ่มขึ้น	-	1,900	1,900
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,258)	(3,039)	(5,297)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,502	8,499	10,001

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,298	9,899	14,197
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,613)	(2,476)	(4,089)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,685	7,423	10,108
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,613)	(2,424)	(4,037)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,072	4,999	6,071

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	10,715	12,966
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,426)	(911)
รวม	9,289	12,055
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,616)	(4,863)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,673	7,192

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	4,829	8,858
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(156)	(465)
รวม	4,673	8,393
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,279)	(3,693)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,394	4,700

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	12,055	16,666
เพิ่มขึ้น	1,426	-
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	698	-
จ่ายค่าเช่า	(4,890)	(4,611)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,289	12,055

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	8,393	11,903
จ่ายค่าเช่า	(3,720)	(3,510)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,673	8,393

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 33.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,388	5,381	4,037	4,037
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	385	740	309	494
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	777	495	547	328

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 4 ล้านบาท และ 5 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

16.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่า โดยมีอายุสัญญา 2-3 ปี

กลุ่มบริษัทที่มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	623	556
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	690	1,314
รวม	1,313	1,870

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ราคาทุน	3,577	3,577	3,484	3,484
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,013)	(2,759)	(2,949)	(2,707)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	564	818	535	777

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์สำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	818	1,279	777	1,214
ค่าตัดจำหน่าย (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	(254)	(461)	(242)	(437)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	564	818	535	777

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	30,016	32,293
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR ลบอัตราคงที่ และ MOR ลบอัตราคงที่	121,391	129,689
รวม		151,407	161,982

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 19 ล้านบาท (2567: 49 ล้านบาท)

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 10 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 15 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ในระหว่างปี บริษัทฯได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,257	15,753	12,805	10,540
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	16	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	22,865	25,187	16,224	20,280
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,321	1,391	1,325	1,377
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,442	21,090	11,929	14,769
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,217	2,889	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	796	386	717	176
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	65,904	66,712	43,000	47,142

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	การชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม	
			2568	2567
1	301	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2570	134,650	165,903
2	92	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	245	46,018
3	75	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568	-	18,530
4	75	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	250	-
รวม			135,145	230,451
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย			(417)	(374)
สุทธิ			134,728	230,077
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(100,878)	(110,095)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			33,850	119,982

		(หน่วย: พันบาท)		
เงินกู้	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	การชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2568	2567
1	301	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2570	134,650	165,903
2	75	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568	-	18,530
3	75	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	250	-
รวม			134,900	184,433
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย			(407)	(285)
สุทธิ			134,493	184,148
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(100,643)	(57,935)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			33,850	126,213

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย : พันบาท)	
		งบการเงิน	
		งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		230,451	184,433
บวก: กู้เพิ่ม		35,118	28,643
หัก: จ่ายชำระคืน		(130,424)	(78,176)
ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		135,145	134,900
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจำหน่าย		(417)	(407)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		134,728	134,493

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิวดอกเบี๋ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่และอัตรา MLR บวกอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเป็นรายเดือน รายไตรมาสและรายปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 333 ล้านบาท และ 312 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 241 ล้านบาท และ 266 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทจำนวน 135 ล้านบาท และ 230 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 134 ล้านบาท และ 184 ล้านบาท ตามลำดับ) มีหลักประกันคือที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การค้ำประกันหนี้สินและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น	116,464	127,842
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(9,109)	(111,378)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	107,355	16,464

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	127,842
หัก: จ่ายชำระคืน	(11,378)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	116,464

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นจำนวน 100 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยอัตราคงที่มีกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568 บริษัทฯและผู้ให้กู้ได้ทำข้อตกลงแก้ไขสัญญากู้ยืมฉบับที่ 1 เพื่อขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยออกไปเป็นครบกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นจำนวน 16 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือนให้เสร็จสิ้นภายในปี 2570 มีหลักประกันคือที่ดินของกลุ่มบริษัท

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	27,440	23,518	26,806	18,421
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,046	3,733	3,947	3,100
ต้นทุนดอกเบี้ย	794	622	780	546
รับโอน (โอน) ผลประโยชน์พนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(4)	-	5,168
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(2,245)	(429)	(2,245)	(429)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	30,035	27,440	29,288	26,806

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 0.6 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท 2567: 1.7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1.7 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯประมาณ 11.94 ปี (2567: 12.66 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.4 - 2.8	2.4 - 2.8	2.6	2.6
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	5	5	5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 16	0 - 16	0 - 16	0 - 16

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.1)	2.3	(1.7)	1.9
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.9	(2.6)	2.4	(2.1)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.0)	0.6	(0.5)	0.4

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.7)	2.5	(1.6)	1.8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.1	(1.3)	2.0	(1.8)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.8)	0.5	(0.4)	0.3

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯจัดทำมาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทของสินค้าหรือบริการ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	386,641	471,373	261,570	329,649
รายได้จากการให้บริการ	75,838	63,688	57,669	92,570
รายได้จากการขายสินค้า	5,872	7,690	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	<u>468,351</u>	<u>542,751</u>	<u>319,239</u>	<u>422,219</u>
ช่วงเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	392,513	479,063	261,570	329,649
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	75,838	63,688	57,669	92,570
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	<u>468,351</u>	<u>542,751</u>	<u>319,239</u>	<u>422,219</u>

25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในระหว่างปี 2568 ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 3.1 ล้านบาท (2567: 0.3 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.5 ล้านบาท 2567: ไม่มี)

25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 133.5 ล้านบาท (2567: 57.2 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 27.3 ล้านบาท (2567: 20.2 ล้านบาท)) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2567: 1 ปี)

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	70	48	64	46
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7	7	5	5
ซื้อที่ดิน และจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	142	255	110	168
การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง	167	117	101	92
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	17	23	9	12
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	14	19	10	14

27. ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	948	8,440	-	7,500
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(2,263)	(3,418)	(2,250)	(1,693)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไร				
ขาดทุน	(1,315)	5,022	(2,250)	5,807

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับรายได้ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(11,636)	35,372	(12,440)	35,361
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(2,327)	7,074	(2,488)	7,072
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,345)	(3,794)	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอดัดบัญชี	1,412	1,723	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	3,277	4,221	2,694	3,369
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(2,074)	(3,299)	(1,766)	(2,941)
อื่นๆ	(258)	(903)	(690)	(1,693)
รวม	945	19	238	(1,265)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(1,315)	5,022	(2,250)	5,807

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วย รายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอพัฒนา	247	-	225	-
ค่าเผื่อผลการลดลงของมูลค่าโครงการ	228	-	228	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,868	5,361	5,856	5,361
ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น	43	-	43	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,723	27	941	27
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,559	-	1,559	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการระหว่างบริษัทย่อย				
กับการร่วมค้า	3,544	3,443	-	-
รวม	13,212	8,831	8,852	5,388
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใส่	2,119	-	1,214	-
รวม	2,119	-	1,214	-

(หน่วย: พันบาท)

งบฐานะการเงิน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2568	2567	2568	2567

รายการในงบฐานะการเงินเป็นดังนี้

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	11,182	8,831	7,638	5,388
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	89	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสุทธิ	11,093	8,831	7,638	5,388

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 44 ล้านบาท (2567: 43 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573

28. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	งบการเงินรวม					
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	2568	2567	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		2568	2567
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(7,555)	34,222	277,375	277,375	(0.03)	0.12

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	2568	2567	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		2568	2567
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(10,191)	29,554	277,375	277,375	(0.04)	0.11

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน คือ ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนงานด้านการให้บริการ และส่วนงานด้านขายสินค้า โดยข้อมูลรายได้และต้นทุนของแต่ละส่วนงาน แสดงตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนอยู่ในระหว่างอัตราร้อยละ 2 ถึง 5 ของเงินเดือน และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนอยู่ในระหว่างอัตราร้อยละ 2 ถึง 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.6 ล้านบาท (2567: 1.6 ล้านบาท)

31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	รวมเงินปันผล (ล้านบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
ปี 2568			
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568	4.44	0.016
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		4.44	0.016
ปี 2567			
เงินปันผลระหว่างกาลจากผลการ ดำเนินงานของเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567	6.93	0.025
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567	7.77	0.028
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		14.70	0.053

32. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	10	30	6	10

32.2 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และ
บริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณสุขโลก	48	56	43	51
หนังสือค้ำประกันซื้อวัสดุก่อสร้าง	1	-	1	-

32.3 รายจ่ายเพื่อที่ดินในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีมูลค่ารวม 149 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 25 ล้านบาท และคาดว่าจะชำระภาระผูกพันส่วนที่เหลือจำนวน 124 ล้านบาท ภายในเดือนสิงหาคม 2569

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1,098	1,098
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	13	13

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1,092	1,092
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	13	13

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	249	249
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4	4

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	249	249
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4	4

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกหนี้ตามประเภทของผลิตภัณฑ์และอันดับความน่าเชื่อถือของลูกหนี้ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการถือครองสินทรัพย์ค้ำประกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นล่วงหน้าหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่ออาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน		เกิน 5 ปี				
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี					
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	24.23	24.68	48.91	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	25.03	25.03	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	24.69	24.69	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	78.00	-	78.00	6.87
	-	-	-	102.23	74.40	176.63	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	151.41	-	151.41	6.48
เงินกู้ยืมกิจการและบุคคลอื่น	19.11	107.36	-	-	-	126.47	6.00 - 7.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	65.90	65.90	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	134.73	-	134.73	4.90 - 5.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	15.76	-	-	-	15.76	4.30 - 5.50
	19.11	123.12	-	286.14	65.90	494.27	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน		เกิน 5 ปี				
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี					
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	17.28	28.03	45.31	0.15 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	11.34	11.34	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	71.40	-	71.40	7.40
	-	-	-	88.68	39.37	128.05	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	161.98	-	161.98	7.33
เงินกู้ยืมกิจการและบุคคลอื่น	126.38	16.46	-	-	-	142.84	6.00 - 7.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	66.71	66.71	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	230.08	-	230.08	5.90 - 6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	19.69	-	-	-	19.69	7.50
	126.38	36.15	-	392.06	66.71	621.30	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน						
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	19.51	23.90	43.41	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	17.84	17.84	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	24.69	24.69	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	224.71	-	224.71	6.87 - 6.95
	-	-	-	244.22	66.43	310.65	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	151.41	-	151.41	6.48
เงินกู้ยืมกิจการและบุคคลอื่น	9.11	117.35	-	-	-	126.46	6.00 - 7.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	43.00	43.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	134.49	-	134.49	4.90 - 5.50
	9.11	117.35	-	285.90	43.00	445.36	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน						
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	8.40	20.49	28.89	0.15 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	12.49	12.49	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	260.70	-	260.70	7.40
	-	-	-	269.10	32.98	302.08	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	161.98	-	161.98	6.48 - 7.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	11.38	-	-	-	-	11.38	6.00 - 7.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	47.14	47.14	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	184.15	-	184.15	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น	-	116.46	-	-	-	116.46	6.00 - 7.50
	11.38	116.46	-	346.13	47.14	521.11	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมธนาคาร เงินกู้ยืมบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 67 และร้อยละ 74 ตามลำดับ ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 66 (2567: ร้อยละ 70) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญา โดยที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	151,450	-	-	151,450
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	10,050	-	-	10,050
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	15,816	-	15,816
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	65,904	-	-	65,904
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,897	5,818	-	10,715
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	110,657	141,206	-	251,863
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	342,958	162,840	-	505,798

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน		มากกว่า		
	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	162,013	-	-	162,013
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	15,065	-	-	15,065
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	19,719	-	19,719
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	66,711	-	-	66,711
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,351	7,616	-	12,967
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	221,693	136,447	-	358,140
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	470,833	163,782	-	634,615

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน		มากกว่า		
	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	151,450	-	-	151,450
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	43,000	-	-	43,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,403	1,426	-	4,829
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	110,346	141,206	-	251,552
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	308,199	142,632	-	450,831

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ไม่เกิน		มากกว่า		รวม
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	162,013	-	-	162,013
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	4,275	-	-	4,275
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	47,142	-	-	47,142
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,005	4,854	-	8,859
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	169,458	142,678	-	312,136
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	386,893	147,532	-	534,425

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.03:1 (2567: 1.20:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.87:1 (2567: 0.98:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569