

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

บริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสบการณ์การก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีตโดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำและทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 146 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 3,311 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 3,457 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 1,520 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงการกำหนดนโยบายและกระบวนการในการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการต้นทุนโครงการ และการทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะเรื่องการค้าการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดระยะเวลาโครงการ เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และข้อมูลงานก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้มีการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.18 และพบว่าประมาณการต้นทุนโครงการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 2,299 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีจำนวน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่า เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของ โครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุม ภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการ โครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่า การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์

(นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		<u>สินทรัพย์</u>				
		บาท				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565	
สินทรัพย์หมุนเวียน						
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	86,428,301.03	101,758,461.91	78,334,733.33	89,159,403.92
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	22,267,520.02	15,412,859.52	18,250,553.65	16,910,363.05
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	66,394,001.99	60,806,268.87
	สินค้าคงเหลือ	8	145,526,213.70	157,111,746.91	137,825,804.70	147,254,698.01
	ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	3,311,398,507.06	2,865,688,571.62	3,331,731,369.53	2,859,905,379.35
	ที่ดินรอการพัฒนา	10	729,034,809.18	622,772,948.28	729,034,809.18	622,772,948.28
	เงินมัดจำค่าที่ดิน		12,825,000.00	17,360,000.00	12,825,000.00	17,360,000.00
	สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	838,697.93	831,350.87	593,264.51	586,769.40
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	708,921.61	1,073,123.61	362,251.68	700,429.88
	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>4,309,027,970.53</u>	<u>3,782,009,062.72</u>	<u>4,375,351,788.57</u>	<u>3,815,456,260.76</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
	สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	13	39,367,303.66	32,436,966.94	39,367,303.66	32,436,966.94
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	86,864,497.95	86,864,497.95
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	152,964,779.09	160,336,705.71	197,879,417.07	207,481,798.74
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	172,349,242.55	159,551,637.17	81,883,091.14	59,086,466.56
	สินทรัพย์สิทธิการไว้	17	11,200,276.13	12,891,337.77	10,052,368.53	11,734,128.51
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	2,533,616.27	3,261,320.50	2,128,245.88	2,746,773.69
	ที่ดินรอการพัฒนา	10	877,992,483.43	941,283,852.80	805,411,249.35	889,277,570.40
	สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	19	13,607,377.40	7,271,827.58	9,877,890.03	3,908,875.19
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	15,176,152.18	10,139,258.11	5,306,649.56	4,087,561.22
	รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>1,285,191,230.71</u>	<u>1,327,172,906.58</u>	<u>1,238,770,713.17</u>	<u>1,297,624,639.20</u>
	รวมสินทรัพย์		<u><u>5,594,219,201.24</u></u>	<u><u>5,109,181,969.30</u></u>	<u><u>5,614,122,501.74</u></u>	<u><u>5,113,080,899.96</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	21	279,236,376.11	199,714,139.60	279,236,376.11	199,714,139.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 22	499,565,263.48	625,147,985.12	481,873,144.51	587,750,120.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		1,553,590.89	32,137,386.62	1,553,590.89	32,137,386.62
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	669,849,521.17	664,991,071.88	664,407,809.04	664,991,071.88
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500,000.00	5,000,000.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	5,941,986.71	5,728,569.83	4,242,964.47	4,374,748.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,177,834.78	382,616.86	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,612,824,573.14	1,533,101,769.91	1,581,313,885.02	1,488,967,466.37
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	384,135,492.01	156,876,109.69	363,387,496.00	156,876,109.69
หุ้นกู้	24	296,837,053.21	149,844,864.69	296,837,053.21	149,844,864.69
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	10,020,642.41	13,407,391.16	6,304,180.54	7,901,663.31
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	54,147,981.15	52,095,463.05	50,746,181.90	49,419,050.64
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	32,012,182.68	26,562,730.20	32,012,182.68	26,562,730.20
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	31,931,040.00	31,931,040.00	30,067,950.00	30,067,950.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		32,143,430.29	24,947,768.23	32,576,430.30	25,380,768.22
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		841,227,821.75	455,665,367.02	811,931,474.63	446,053,136.75
รวมหนี้สิน		2,454,052,394.89	1,988,767,136.93	2,393,245,359.65	1,935,020,603.12

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,283,691.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,245,283,691 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	(2,288,796.30)	-	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	29 122,200,000.00	113,200,000.00	122,200,000.00	113,200,000.00
ยังไม่จัดสรร	1,218,762,068.59	1,202,869,997.88	1,275,863,451.09	1,242,046,605.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,161,486,963.29	3,138,883,688.88	3,220,877,142.09	3,178,060,296.84
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(21,320,156.94)	(18,468,856.51)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,140,166,806.35	3,120,414,832.37	3,220,877,142.09	3,178,060,296.84
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,594,219,201.24	5,109,181,969.30	5,614,122,501.74	5,113,080,899.96

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
รายได้	5, 37				
รายได้จากการขาย		2,299,136,040.00	2,590,911,316.38	2,302,070,040.00	2,594,391,223.02
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		54,768,647.19	46,307,980.88	15,782,643.34	18,452,038.92
รายได้อื่น		12,496,435.80	10,928,457.49	14,784,146.30	15,512,538.14
รวมรายได้		<u>2,366,401,122.99</u>	<u>2,648,147,754.75</u>	<u>2,332,636,829.64</u>	<u>2,628,355,800.08</u>
ค่าใช้จ่าย	5, 34				
ต้นทุนขาย		1,519,640,703.52	1,631,963,363.85	1,523,545,952.27	1,647,238,877.03
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		72,453,355.42	59,563,880.74	19,101,678.68	19,148,551.89
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		235,739,689.85	213,615,667.46	238,673,689.85	217,095,574.10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		304,721,637.84	285,827,388.24	291,753,286.47	263,627,857.67
รวมค่าใช้จ่าย		<u>2,132,555,386.63</u>	<u>2,190,970,300.29</u>	<u>2,073,074,607.27</u>	<u>2,147,110,860.69</u>
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		233,845,736.36	457,177,454.46	259,562,222.37	481,244,939.39
ต้นทุนทางการเงิน	35	37,629,442.86	15,431,229.88	35,409,016.33	14,857,496.90
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		196,216,293.50	441,746,224.58	224,153,206.04	466,387,442.49
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	33	44,075,041.06	103,928,803.55	44,355,154.78	104,624,008.16
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		<u>152,141,252.44</u>	<u>337,817,421.03</u>	<u>179,798,051.26</u>	<u>361,763,434.33</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก					
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(208,072.45)	2,921,373.92	-	2,815,872.98
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(208,072.45)	2,921,373.92	-	2,815,872.98
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>151,933,179.99</u>	<u>340,738,794.95</u>	<u>179,798,051.26</u>	<u>364,579,307.31</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	162,081,349.17	349,382,135.17	179,798,051.26	361,763,434.33
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9,940,096.73)	(11,564,714.14)	-	-
		<u>152,141,252.44</u>	<u>337,817,421.03</u>	<u>179,798,051.26</u>	<u>361,763,434.33</u>
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	161,873,276.72	352,303,509.09	179,798,051.26	364,579,307.31
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9,940,096.73)	(11,564,714.14)	-	-
		<u>151,933,179.99</u>	<u>340,738,794.95</u>	<u>179,798,051.26</u>	<u>364,579,307.31</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	36				
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.130	0.281	0.144	0.291

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บาท

		งบการเงินรวม								
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						ส่วนได้เสียที่	รวม	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	ผลต่างจาก	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น	ไม่มีอำนาจ ควบคุม		
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	การเปลี่ยนแปลง	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	ของผู้ถือหุ้น			
หมายเหตุ		ชำระแล้ว	ส่วนการถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ตามกฎหมาย	จัดสรร				
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,245,283,691.00	577,530,000.00	-	95,060,000.00	968,326,584.06	-	2,886,200,275.06	(9,404,217.37)	2,876,796,057.69
	รับชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	29	-	-	18,140,000.00	(18,140,000.00)	-	-	2,500,075.00	2,500,075.00
	จ่ายปันผล	30	-	-	-	(99,620,095.28)	-	(99,620,095.28)	-	(99,620,095.28)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	349,382,135.18	-	349,382,135.18	(11,564,714.14)	337,817,421.04
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,921,373.92	-	2,921,373.92	-	2,921,373.92
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	352,303,509.10	-	352,303,509.10	(11,564,714.14)	340,738,794.96
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,245,283,691.00	577,530,000.00	-	113,200,000.00	1,202,869,997.88	-	3,138,883,688.88	(18,468,856.51)	3,120,414,832.37
	รับชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	4,800,000.00	4,800,000.00
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	29	-	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-	-	-
	จ่ายปันผล	30	-	-	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)
	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	-	-	(2,288,796.30)	-	-	-	(2,288,796.30)	2,288,796.30	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	162,081,349.17	-	162,081,349.17	(9,940,096.73)	152,141,252.44
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(208,072.45)	-	(208,072.45)	-	(208,072.45)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	161,873,276.72	-	161,873,276.72	(9,940,096.73)	151,933,179.99
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,218,762,068.59	-	3,161,486,963.29	(21,320,156.94)	3,140,166,806.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม	
	ที่ออกและ ชำระแล้ว		จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,245,283,691.00	577,530,000.00	95,060,000.00	995,227,393.81	-	2,913,101,084.81
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	18,140,000.00	(18,140,000.00)	-	-
	จ่ายปันผล	-	-	-	(99,620,095.28)	-	(99,620,095.28)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	361,763,434.33	-	361,763,434.33
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	2,815,872.98	-	2,815,872.98
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	364,579,307.31	-	364,579,307.31
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,245,283,691.00	577,530,000.00	113,200,000.00	1,242,046,605.84	-	3,178,060,296.84
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-
	จ่ายปันผล	-	-	-	(136,981,206.01)	-	(136,981,206.01)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	179,798,051.26	-	179,798,051.26
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	179,798,051.26	-	179,798,051.26
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,275,863,451.09	-	3,220,877,142.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	152,141,252.44	337,817,421.03	179,798,051.26	361,763,434.33
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	44,075,041.06	103,928,803.55	44,355,154.78	104,624,008.16
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	37,629,442.86	15,331,363.19	35,409,016.33	14,757,630.22
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(195,223.56)	(95,250.20)	(3,157,121.59)	(2,463,349.11)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	99,866.69	-	99,866.69
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการลดค่าเช่าจ่าย	-	(800,241.66)	-	-
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้จากการดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,403,309.21)	(5,501,030.44)	(1,387,622.87)	(8,567,770.57)
การปรับปรุงด้วยค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	148,648.71	1,711,198.76	5,060,915.59	2,404,929.89
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	10,131,303.54	(40,678,152.25)	7,974,663.64	(38,565,690.40)
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(377,334,273.37)	(299,541,635.99)	(382,875,374.43)	(292,565,114.02)
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(42,970,491.53)	(360,222,622.99)	(42,970,491.53)	(360,222,622.99)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์				
สิทธิการใช้ (กลับรายการ)	(500,713.70)	5,040,470.22	(65,286.75)	-
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,535,000.00	18,099,650.00	4,535,000.00	18,099,650.00
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	364,201.99	2,219,455.94	338,178.20	1,222,983.70
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(5,118,645.49)	(20,542,904.67)	(1,219,088.34)	(15,097,069.66)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการไม่ขอลิ้น				
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	248,383.83	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่				
หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(129,482,472.60)	125,863,184.76	(109,549,856.64)	91,661,349.89
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	795,217.93	-	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7,195,662.07	7,782,794.25	7,195,662.08	8,010,705.00
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	37,981,617.28	33,114,883.56	24,303,014.71	21,899,797.52
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	1,454,229.67	(3,109,414.22)	1,454,229.67	(3,109,414.22)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	3,598,757.67	3,631,867.86	3,185,390.28	3,243,728.72
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน				
ค่าบำรุงสาธารณูปโภค (กลับรายการ)	7,555,192.48	5,436,815.56	7,555,192.48	5,435,815.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. โฮล์มิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(6,495.11)	(1,390.81)	(6,495.11)	(1,390.81)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียน	1,607,450.46	(745,999.00)	1,626,119.05	(832,013.82)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(249,798,606.41)	(68,912,483.03)	(218,440,749.19)	(86,200,535.92)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(80,912,635.19)	(71,176,950.37)	(80,907,965.35)	(70,857,262.51)
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	194,371.61	95,344.54	3,055,905.15	2,054,147.74
เงินสดรับ (จ่าย) อื่นจากกิจกรรมดำเนินงาน				
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(3,260,533.32)	(2,793,733.34)	(3,260,533.32)	(2,793,733.34)
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	(2,105,740.00)	-	(2,105,740.00)	-
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(21,372,000.00)	-	(21,372,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(335,883,143.31)	(164,159,822.20)	(301,659,082.71)	(179,169,384.03)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	5,000.00	-	5,000.00
เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนอื่นที่มีภาวะค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(6,930,336.72)	(8,042,046.34)	(6,930,336.72)	(8,042,046.34)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	27,500,000.00	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(38,000,000.00)	(23,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(47,160,901.39)	(55,817,987.54)	(41,646,202.36)	(23,902,507.69)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(515,411.37)	(896,446.71)	(515,411.37)	(896,446.71)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	18,691.59	800,000.00	-	800,000.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(206,108.80)	(486,808.40)	(138,608.80)	(149,628.40)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(54,794,066.69)	(64,438,288.99)	(59,730,559.25)	(55,185,629.14)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	79,522,236.51	156,739,984.00	79,522,236.51	156,739,984.00
เงินสดชำระชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6,549,627.06)	(5,854,360.86)	(5,331,606.33)	(4,285,455.87)
เงินสดรับชำระค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,200,000.00	2,500,075.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	500,000.00	-	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	1,548,115,213.20	1,422,090,023.56	1,518,115,213.20	1,422,090,023.56
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,315,997,381.59)	(1,185,872,808.51)	(1,312,187,089.73)	(1,185,872,808.51)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	294,559,112.54	-	294,559,112.54	-
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(89,021,298.47)	(53,681,558.45)	(87,131,688.81)	(52,631,512.09)
จ่ายเงินปันผลจ่าย	(136,981,206.01)	(99,620,095.28)	(136,981,206.01)	(99,620,095.28)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	375,347,049.12	236,301,259.46	350,564,971.37	236,420,135.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(15,330,160.88)	7,703,148.27	(10,824,670.59)	2,065,122.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	101,758,461.91	94,055,313.64	89,159,403.92	87,094,281.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	86,428,301.03	101,758,461.91	78,334,733.33	89,159,403.92
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	662,910.44	751,013.78	539,000.00	494,000.00
เงินฝากธนาคาร	85,765,390.59	101,007,448.13	77,795,733.33	88,665,403.92
รวม	86,428,301.03	101,758,461.91	78,334,733.33	89,159,403.92
2) ใน ปี 2566 และ 2565 บริษัทได้โอนต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวน 38.43 ล้านบาท และ 25.19 ล้านบาท เข้าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนา				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

(ก) ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัท จำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1/765 หมู่ที่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	2566	2565	
บริษัทย่อย			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	63.18	60.00	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบ แสดงฐานะทางการเงินรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	
	2566	2565	2566	2565
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2.95	2.60	0.61	0.46
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.03	0.06	0.54	0.21
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
บริษัท ซีโรรุม เวลเนส จำกัด	0.29	0.51	0.75	0.76

- 2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว
- 2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และ ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยการแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกับหลักการในมาตรฐานและไม่กระทบกับผู้ที่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุง 2566 และลงประกาศราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566 นั้น เป็นการปรับปรุงทั้งหมด 4 เรื่อง ได้แก่ คำนิยามของประมาณการทางบัญชี การเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดียว และการปรับปรุงอื่นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยประเมินแล้วและเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามก็ต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยวิธีอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่าย คำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างกัน หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารพักอาศัยให้เช่า	30 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	10 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอน ขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
--------------------------------	-----------

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้ พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรีโอและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณี ได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคา สำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงินได้เป็นดังนี้

	<u>อัตราภาษี</u>
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ (บาท)	
1 - 300,000	ยกเว้น
300,001 - 3,000,000	15%
มากกว่า 3,000,000	20%

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี

เงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ก่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมิน โดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

4.17 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.18.1 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.18.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่บริษัทใหญ่โดยอ้างอิงกับอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น เมื่อกิจการสามารถประมาณต้นทุนงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ โดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนงานก่อสร้าง โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.18.3 ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.18.4 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าคงเหลือนั้น โดยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเผื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.18.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกไว้ที่บัญชีตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.18.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.9 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.18.10 ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราบรรณและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.18.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

4.18.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.18.13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อยในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกับ โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้ รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ซีริอูส เวลเนส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ธัญญะการ์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอเคอร์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น ร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ดันจาทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิณุลย์ ลิ้มประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	นโยบายกำหนดราคา	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2566	2565	2566	2565
รายการในระหว่างปี					
บริษัทย่อย					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	10,038	11,149
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,183	1,022
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี ปี 2566 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ปี 2565 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี	-	-	2,960	2,389
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	124,558	154,636
ค่าบริการโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	6,433	4,385
ค่าสินค้าโปรโมชัน - ส่งเสริมการขาย	ราคาคลด	-	-	2,742	3,480
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	2,179	2,349	-	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	472	203	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาคลด	99,170	153,698	40,425	68,368
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	993	964	-	-
ค่าเช่าที่ดิน	เดือนละ 55,000 บาท	660	660	660	660
ค่าสมาชิกออฟ	ราคาคลด	865	2,488	865	2,488
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	314	312	-	-
ค่าสินค้าโปรโมชัน-ส่งเสริมการขาย	ราคาคลด	26	36	-	-
ค่าบริการพื้นที่	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	80	-	80	-
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี	227	225	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 ต่อปี	7,275	7,275	7,275	7,275
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	6,032	11,751	4,429	1,146

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	50,000	38,000
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	2,500
รวม	-	-	72,000	61,500
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(5,606)	(694)
สุทธิ	-	-	66,394	60,806
รายได้ค้างรับ - ค่าเช่าและบริการ				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	315	2,260
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	107	-	-	-
รวม	107	-	315	2,260
ค่าบริการไฟฟ้าประปาค้างรับ				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	126	184
ดอกเบี้ยค้างรับ				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	440	238
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	212	313
รวม	-	-	652	551
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	618	96
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	22,367	15,907
รวม	-	-	22,985	16,003
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	606	463	-	175
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	34,288	58,269	1,790	17,758
บริษัท พรีเมียม สแควร์ จำกัด	342	3,867	227	3,802
บริษัท นำชัยก่อสร้าง แมเนจเม้นท์ จำกัด	32	126	-	126
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	660	-	660	-
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคว เวลเนส	57	279	-	-
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	65	20	65	20
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	10	-	10	-
รวม	36,060	63,024	2,752	21,881
	36,060	63,024	25,737	37,884

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	15,625	15,916
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ฟรีแคส สเตชั่น จำกัด	-	3,950	-	3,950
	-	3,950	15,625	19,866
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ต้นทาเทอดธรรม	500	-	-	-
รวม	5,500	5,000	-	-
เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	433	433
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคว์ เวลเนส	288	292	-	-
	288	292	433	433
เงินประกันการเช่า				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	14	14
หุ้นกู้				
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	137,000	137,000	137,000	137,000
คุณสมเชาว์ ต้นทาเทอดธรรม	5,000	5,000	5,000	5,000
คุณสมนึก ต้นทาเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	2,000	2,000	2,000	2,000
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวรการ เทพเฉลิม	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวิกรม ศรีประทีภย์	3,000	3,000	3,000	3,000
รวม	150,000	150,000	150,000	150,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	1,368	1,331	1,292	1,274
คุณสมเชาว์ ต้นทาเทอดธรรม	49	47	47	47
คุณสมนึก ต้นทาเทอดธรรม	9	9	9	9
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	19	19	19	19
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	9	9	9	9
คุณวรการ เทพเฉลิม	9	9	9	9
คุณวิกรม ศรีประทีภย์	28	28	28	28
รวม	1,491	1,452	1,413	1,395

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้:

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	61,500	38,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	38,000	23,000
ยอดลดลงระหว่างปี	(27,500)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	72,000	61,500
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,606)	(694)
สุทธิ	66,394	60,806

เงินกู้ยืมกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยออกเป็นตัวสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้:

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	5,000	5,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	500	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	5,500	5,000

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ผู้บริหาร		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	40,819	46,665
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	912	963
รวม	41,731	47,628

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสดในมือ	663	751	539	494
เงินฝากกระแสรายวัน	43,850	86,528	42,467	80,537
เงินฝากออมทรัพย์	41,915	14,479	35,329	8,128
รวม	86,428	101,758	78,335	89,159

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า	1,442	993	353	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	107	107	-	-
รายได้ค้างรับ	788	185	1,229	3,180
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,512	345	1,265	98
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	10,418	11,197	9,960	10,886
เงินทรองจ่าย	806	861	705	803
ลูกหนี้อื่น	6,041	3,713	6,629	3,684
ลูกหนี้-ค่าหุ้น	3,600	-	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	23,272	16,408	19,788	18,651
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
ว่าจะเกิดขึ้น	(2,446)	(1,988)	(1,890)	(1,741)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,826	14,420	17,898	16,910
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22,268	15,413	18,251	16,910

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2565
ยอดต้นปี	1,988	1,591	1,741	1,591
เพิ่มขึ้น	458	828	149	581
ลดลง	-	(431)	-	(431)
ยอดสิ้นปี	2,446	1,988	1,890	1,741

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	144,754	152,729	144,754	152,729
สินค้ำเพื่อบริการ	193	116	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	7,507	9,741	-	-
รวม	152,454	162,586	144,754	152,729
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(6,928)	(5,474)	(6,928)	(5,474)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	145,526	157,112	137,826	147,255

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดต้นปี	5,474	8,583
เพิ่มขึ้น	2,263	726
ลดลง	(809)	(3,835)
ยอดสิ้นปี	6,928	5,474

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นต์สัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	41	144,754	41	152,729
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นต์สัญญา จะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือ ยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	41	144,754	41	152,729

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 106.78 ล้านบาท และ 108.81 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

9. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,661,254	3,901,109	2,661,254	3,921,684
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	843,962	1,510,166	843,962	1,510,166
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	3,450,941	7,015,392	3,471,274	7,009,608
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	187,089	532,227	187,089	532,227
รวม	7,143,246	12,958,894	7,163,579	12,973,685
หัก โอนไปสินค้าสำเร็จรูป	(144,753)	(152,729)	(144,754)	(152,729)
โอนไปต้นทุนขายสะสม	(3,687,094)	(9,940,476)	(3,687,094)	(9,940,476)
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน - สุทธิ	3,311,399	2,865,689	3,331,731	2,880,480

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทส่วนใหญ่ได้นำไปค้าประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และข้อ 23

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 59.23 ล้านบาท และ 40.51 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.85

9.2 ภาวะจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	19	21
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	4	3
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(4)	(5)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	19	19
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	20,320.81	16,198.98
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	13,389.26	11,268.93
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	65.89	69.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 70.27 ล้านบาท และ 99.74 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดยกมา	1,564,057	1,699,904	1,491,476	1,627,323
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างงวด	15,954	360,223	15,954	360,223
บวก รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาที่ดิน	27,016	4,615	27,016	4,615
บวก รับโอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-
รวม	1,607,027	2,064,742	1,534,446	1,992,161
หัก ขายในระหว่างงวด	-	-	-	-
หัก โอนออกเข้าต้นทุนพัฒนาที่ดิน	-	(500,685)	-	(500,685)
หัก โอนออกเข้าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ	1,607,027	1,564,057	1,534,446	1,491,476
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	729,035	622,773	729,035	622,773
ไม่หมุนเวียน	877,992	941,284	805,411	868,703
	1,607,027	1,564,057	1,534,446	1,491,476

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาส่วนใหญ่ไปค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินฝากประจำ 6 เดือน	245	245	-	-
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	593	586	593	587
รวม	838	831	593	587

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินมัดจำ	264	289	160	289
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	169	151	168	151
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	276	633	34	260
รวม	709	1,073	362	700

13. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท และ 32.44 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค้ำบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.2

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท		พันบาท		พันบาท			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100.00	100.00	86,864	86,864	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.00	100.00	-	-	-	-
					<u>86,864</u>	<u>86,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	25,000	63.18	60.00	25,400	15,000	-	-
หัก ค่าเผื่อค้ำเงินลงทุน					(25,400)	(15,000)	-	-
สุทธิ					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีมติอนุมัติจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด จำนวน 3.75 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด มีมติได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 25 ล้านบาท เป็น 40.20 ล้านบาท โดยเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2566 ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	375	(375)	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,418	141	-	-	11,559
รวม	231,742	516	(375)	-	231,883
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(39,328)	(4,910)	-	-	(44,238)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(240)	(146)	-	-	(386)
ระบบสาธารณูปโภค	(20,837)	(2,603)	334	-	(23,106)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,001)	(187)	-	-	(11,188)
รวม	(71,406)	(7,846)	334	-	(78,918)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	160,336				152,965

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	604	861	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	-	-	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,382	36	-	-	11,418
รวม	230,845	897	-	-	231,742
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(34,417)	(4,911)	-	-	(39,328)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(136)	(104)	-	-	(240)
ระบบสาธารณูปโภค	(18,234)	(2,603)	-	-	(20,837)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,830)	(171)	-	-	(11,001)
รวม	(63,617)	(7,789)	-	-	(71,406)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	167,228				160,336

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	375	(375)	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,594	141	-	-	12,735
รวม	283,347	516	(375)	-	283,488
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(42,372)	(6,433)	-	-	(48,805)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(240)	(147)	-	-	(387)
ระบบสาธารณูปโภค	(21,782)	(3,075)	334	-	(24,523)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,472)	(421)	-	-	(11,893)
รวม	(75,866)	(10,076)	334	-	(85,608)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	207,481				197,880

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	604	861	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	-	-	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,559	35	-	-	12,594
รวม	282,451	896	-	-	283,347
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(35,939)	(6,433)	-	-	(42,372)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(136)	(104)	-	-	(240)
ระบบสาธารณูปโภค	(18,707)	(3,075)	-	-	(21,782)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,066)	(406)	-	-	(11,472)
รวม	(65,848)	(10,018)	-	-	(75,866)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	216,603				207,481

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	7,846	7,789	10,076	10,018

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นจำนวนเงิน 251.08 ล้านบาท และ 249.79 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินรวม : 211.51 ล้านบาท และ 209.42 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลใน ระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.6)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 15.78 ล้านบาท และ 18.46 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 23.38 ล้านบาท และ 24.13 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไป ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ราคาทุน	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ที่ดิน	660	-	-	-	660
- สำนักงาน	11,917	-	-	-	11,917
- สโมสร	47,349	-	-	34,985	82,334
อาคาร	19,444	-	-	-	19,444
- สำนักงาน	43,924	-	-	-	43,924
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	37,854	915	(5,344)	152	33,577
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,734	-	-	-	4,734
ระบบสาธารณูปโภค	5,367	79	-	-	5,446
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	7,250	505	-	-	7,755
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	10,663	48	-	-	10,711
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	18,367	2,852	(152)	720	21,787
เครื่องจักรและอุปกรณ์	16,938	7,469	(90)	-	24,317
เครื่องใช้สำนักงาน	18,458	3,193	-	-	21,651
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	457	10	-	-	467
เครื่องครัวหิ้งครัว/ห้องอาหาร	287	95	-	-	382
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	4,477	118	-	-	4,595
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	619	161	-	-	780
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	26,284	29	(287)	-	26,026
ยานพาหนะ	14,225	31,687	-	(45,002)	910
งานระหว่างก่อสร้าง	289,274	47,161	(5,873)	(9,145)	321,417
รวม					
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(13,247)	(2,189)	-	-	(15,436)
- สโมสร	(15,468)	-	82	-	(15,386)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(36,333)	-	-	-	(36,333)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,246)	(3,246)	3,676	-	(13,816)
ระบบสาธารณูปโภค	(946)	(473)	-	-	(1,419)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(2,205)	(1,071)	-	-	(3,276)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(1,189)	(1,519)	-	-	(2,708)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(4,566)	(2,136)	-	-	(6,702)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(4,044)	(4,162)	152	-	(8,054)
เครื่องใช้สำนักงาน	(8,643)	(3,474)	90	-	(12,027)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,512)	(3,211)	-	-	(10,723)
เครื่องครัวหิ้งครัว/ห้องอาหาร	(230)	(106)	-	-	(336)
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	(104)	(66)	-	-	(170)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(1,395)	(887)	-	-	(2,282)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(246)	(149)	-	-	(395)
ยานพาหนะ	(17,593)	(944)	287	-	(18,250)
รวม	(127,967)	(23,633)	4,287	-	(147,313)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	159,552				172,349

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,917	-	-	-	11,917
อาคาร - สำนักงาน	55,898	-	(8,549)	-	47,349
- สโมสร	19,785	-	(341)	-	19,444
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	28,822	9,032	-	-	37,854
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปโภคภัณฑ์	4,749	566	-	52	5,367
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	501	6,749	-	-	7,250
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,413	250	-	-	10,663
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,186	9,181	-	-	18,367
เครื่องใช้สำนักงาน	12,623	4,315	-	-	16,938
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,833	6,625	-	-	18,458
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	416	41	-	-	457
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	238	49	-	-	287
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	2,906	1,571	-	-	4,477
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	476	143	-	-	619
ยานพาหนะ	21,557	4,727	-	-	26,284
งานระหว่างก่อสร้าง	1,761	12,516	-	(52)	14,225
รวม	242,399	55,765	(8,890)	-	289,274
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(11,725)	(1,522)	-	-	(13,247)
- สโมสร	(15,468)	-	-	-	(15,468)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	7,591	-	(36,333)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(11,467)	(3,120)	341	-	(14,246)
ระบบสาธารณูปโภค	(473)	(473)	-	-	(946)
เครื่องอุปโภคภัณฑ์	(1,199)	(1,006)	-	-	(2,205)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(100)	(1,089)	-	-	(1,189)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(2,463)	(2,103)	-	-	(4,566)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,324)	(2,720)	-	-	(4,044)
เครื่องใช้สำนักงาน	(5,913)	(2,730)	-	-	(8,643)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(4,637)	(2,875)	-	-	(7,512)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(132)	(98)	-	-	(230)
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	(52)	(52)	-	-	(104)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(610)	(785)	-	-	(1,395)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(144)	(102)	-	-	(246)
ยานพาหนะ	(16,705)	(888)	-	-	(17,593)
รวม	(116,336)	(19,563)	7,932	-	(127,967)
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	124,308				159,552

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	34,985	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	21,353	-	(5,344)	-	16,009
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,982	651	(152)	-	2,480
เครื่องใช้สำนักงาน	14,701	6,801	(90)	-	21,413
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,612	2,730	-	-	13,343
ยานพาหนะ	25,958	10	-	-	25,967
งานระหว่างก่อสร้าง	13,584	31,455	-	(44,130)	909
รวม	165,790	41,647	(5,586)	(9,145)	192,706
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	(667)	-	-	(10,870)
- สโมสร	(7,535)	-	82	-	(7,453)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(11,808)	(1,343)	3,676	-	(9,475)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(785)	(418)	152	-	(1,052)
เครื่องใช้สำนักงาน	(7,966)	(2,961)	90	-	(10,838)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(5,446)	(1,793)	-	-	(7,237)
ยานพาหนะ	(17,282)	(938)	-	-	(18,219)
รวม	(104,949)	(8,119)	4,000	-	(109,068)
หัก ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	59,086				81,833

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	-	10,203
- สโมสร	19,785	-	(8,890)	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	21,353	-	-	-	21,353
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,427	555	-	-	1,982
เครื่องใช้สำนักงาน	11,317	3,384	-	-	14,701
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	7,791	2,821	-	-	10,612
ยานพาหนะ	21,240	4,718	-	-	25,958
งานระหว่างก่อสร้าง	1,160	12,424	-	-	13,584
รวม	150,778	23,902	(8,890)	-	165,790
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	-	-	-	(10,203)
- สโมสร	(15,467)	-	7,932	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(10,133)	(1,675)	-	-	(11,808)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(466)	(319)	-	-	(785)
เครื่องใช้สำนักงาน	(5,578)	(2,388)	-	-	(7,966)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(3,784)	(1,662)	-	-	(5,446)
ยานพาหนะ	(16,397)	(885)	-	-	(17,282)
รวม	(105,952)	(6,929)	7,932	-	(104,949)
หัก ค่าเสื่อมราคาทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	43,071				59,086

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	23,633	19,563	8,119	6,929

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรไปเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินจำนวน 9.15 ล้านบาท และ 0.96 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

รายการสินทรัพย์	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อาคาร - สำนักงาน	18,561	10,203	18,561	10,203
อาคาร - สโมสร	2,537	2,537	2,537	2,537
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	30,157	30,157	30,157	30,157
เครื่องจักร และอุปกรณ์	203	237	203	237
เครื่องใช้สำนักงาน	4,256	2,297	4,218	2,297
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3,231	2,726	3,231	2,726
ยานพาหนะ	21,259	19,768	21,240	19,481
รวม	80,204	67,925	80,147	67,638

17. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

17.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการในระหว่างปี		
เพิ่มขึ้น		เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย		
ราคาทุน				
ที่ดิน	10,199	4,182	(1,534)	12,847
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	15,120	413	(1,738)	13,795
อุปกรณ์	435	-	(435)	-
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	28,260	5,683	(3,707)	30,236
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,734)	552	(5,511)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,794)	(1,945)	492	(7,247)
อุปกรณ์	(374)	(61)	435	-
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(10,329)	(5,567)	1,479	(14,417)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,040)	-	421	(4,619)
รวม	(5,040)	-	421	(4,619)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	12,891			11,200

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงินไข/ตัดจำหน่าย		
ราคาทุน				
ที่ดิน	4,783	6,543	(1,127)	10,199
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	14,636	7,062	(6,578)	15,120
อุปกรณ์	435	-	-	435
ยานพาหนะ	1,658	-	-	1,658
โปรแกรมสำเร็จรูป	-	848	-	848
รวม	21,512	14,453	(7,705)	28,260
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(2,082)	(1,857)	610	(3,329)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(7,738)	(2,529)	4,473	(5,794)
อุปกรณ์	(229)	(145)	-	(374)
ยานพาหนะ	(467)	(332)	-	(799)
โปรแกรมสำเร็จรูป	-	(33)	-	(33)
รวม	(10,516)	(4,896)	5,083	(10,329)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(2,105)	(5,040)	2,105	(5,040)
รวม	(2,105)	(5,040)	2,105	(5,040)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	8,891			12,891

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงินไข/ตัดจำหน่าย		
ราคาทุน				
ที่ดิน	10,199	4,182	(1,535)	12,846
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8,231	-	(1,114)	7,117
อุปกรณ์	433	-	(433)	-
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	21,369	5,270	(3,082)	23,557
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,734)	552	(5,511)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,101)	(1,727)	493	(6,335)
อุปกรณ์	(373)	(61)	434	-
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(9,635)	(5,349)	1,479	(13,505)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	11,734			10,052

	พันบาท			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายการในระหว่างปี		
	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัดจำหน่าย		
ราคาทุน				
ที่ดิน	4,783	6,543	(1,127)	10,199
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8,058	173	-	8,231
อุปกรณ์	433	-	-	433
ยานพาหนะ	1,658	-	-	1,658
โปรแกรมสำเร็จรูป	-	848	-	848
รวม	<u>14,932</u>	<u>7,564</u>	<u>(1,127)</u>	<u>21,369</u>
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(2,082)	(1,857)	610	(3,329)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(3,264)	(1,837)	-	(5,101)
อุปกรณ์	(228)	(145)	-	(373)
ยานพาหนะ	(467)	(332)	-	(799)
โปรแกรมสำเร็จรูป	-	(33)	-	(33)
รวม	<u>(6,041)</u>	<u>(4,204)</u>	<u>610</u>	<u>(9,635)</u>
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	<u>8,891</u>			<u>11,734</u>

บริษัทและบริษัทย่อยเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์
อายุสัญญาเช่า 4 ปี และรถยนต์ อายุสัญญาเช่า 5 ปี

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,407	7,976
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	487	149
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,894	8,125
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	206	138
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,100	8,263
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(4,739)	(4,632)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(894)	(747)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(5,633)	(5,379)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(933)	(756)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,566)	(6,135)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,261	2,746
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,534	2,128

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	933	894	756	747

19. สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี

19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	19,725	16,997	18,669	16,307
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(6,118)	(9,725)	(8,791)	(12,398)
	13,607	7,272	9,878	3,909

19.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
ในกำไรขาดทุน		ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	328	1,001	-	1,329
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	688	340	-	1,028
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,917	298	-	10,215
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,313	1,089	-	6,402
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	16,997	2,728	-	19,725
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า เงินลงทุนเพื่อค้า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(9,725)	4,230	-	(5,495)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(9,725)	3,607	-	(6,118)
สุทธิ	7,272	6,335	-	13,607

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
			เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเสื่อมขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	328	-	328
ค่าเสื่อมขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	88	600	-	688
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,323	323	(729)	9,917
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	4,225	1,088	-	5,313
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	-	400	-	400
รวม	14,987	2,739	(729)	16,997
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(2,139)	(7,586)	-	(9,725)
รวม	(2,139)	(7,586)	-	(9,725)
สุทธิ	12,848	(4,847)	(729)	7,272

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
			เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเสื่อมขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	255	1,012	-	1,267
ค่าเสื่อมขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	105	(6)	-	99
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,884	265	-	10,149
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,312	1,091	-	6,403
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	16,307	2,362	-	18,669
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(12,398)	4,230	-	(8,168)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(12,398)	(3,607)	-	(8,791)
สุทธิ	3,909	5,969	-	9,878

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	255	-	255
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	88	17	-	105
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,302	286	(704)	9,884
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	4,225	1,087	-	5,312
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	-	400	-	400
รวม	14,966	2,045	(704)	16,307
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(4,811)	(7,587)	-	(12,398)
รวม	(4,811)	(7,587)	-	(12,398)
สุทธิ	10,155	(5,542)	(704)	3,909

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	5,605	4,376	5,307	4,088
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	9,571	5,763	-	-
รวม	15,176	10,139	5,307	4,088

21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	53,236	39,284
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	226,000	160,430
รวม	279,236	199,714

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 80 ล้าน เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 226.00 ล้านบาท และ 160.43 ล้านบาท ตามลำดับ เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกัน โดย ที่ดินและอาคารสโมสร บางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นไปในภายภาคหน้าบน ที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน ของผู้กู้ (3) การรักษ้อัตราสวนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่ กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การ ยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36,060	63,537	25,756	37,884
- บริษัทอื่น	18,494	19,329	13,425	17,157
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	214,899	276,352	210,281	270,141
รวมเจ้าหนี้การค้า	<u>269,453</u>	<u>359,218</u>	<u>249,462</u>	<u>325,182</u>
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตัวเงินจ่ายการค้า	9,316	38,554	7,752	34,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	39,643	35,105	37,522	33,014
รายได้รับล่วงหน้า	46,431	40,653	40,293	32,866
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,950	15,625	19,866
- บริษัทอื่น	121,807	123,011	119,698	119,963
เจ้าหนี้อื่น	12,915	24,657	11,521	22,397
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>230,112</u>	<u>265,930</u>	<u>232,411</u>	<u>262,568</u>
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	<u><u>499,565</u></u>	<u><u>625,148</u></u>	<u><u>481,873</u></u>	<u><u>587,750</u></u>

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ				
รวม	1,053,986	821,867	1,027,796	821,867
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(669,850)	(664,991)	(664,408)	(664,991)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	384,136	156,876	363,388	156,876

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 รายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดยกมาต้นปี	821,867	585,650	821,867	585,650
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	1,548,116	1,422,090	1,518,116	1,422,090
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(1,315,997)	(1,185,873)	(1,312,187)	(1,185,873)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,053,986	821,867	1,027,796	821,867

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 5,439.39 ล้านบาท และ 4,077.54 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่

ค้ำประกัน โดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,671.67 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 963.45 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 30 ล้านบาท กำหนดจ่ายชำระคืน 60 งวด เสียอัตราดอกเบี้ย งวดที่ 1 - 24 เท่ากับร้อยละ 2 และ งวดที่ 25 - 60 เท่ากับร้อยละ 7 ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า

24. **หุ้นกู้**

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อ หน่วย (บาท)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	พันบาท	
						งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						มูลค่าตามบัญชี	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
1/2564	วันที่ 22 ก.ค. 2564	วันที่ 24 ก.ค. 2567	150	1,000	ทุกสามเดือน	150,000	150,000
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	300,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี						(3,163)	(155)
รวม						446,837	149,845
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(150,000)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ						296,837	149,845

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุหุ้นกู้ 3 ปี 2 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.85 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลทั่วไป หุ้นกู้ดังกล่าวที่ออกโดยบริษัทมีหลักประกัน โดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

25. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	19,136	12,277
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้น	5,683	5,270
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,093	799
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(7,643)	(6,131)
<u>หัก</u> ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(2,307)	(1,668)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,962	10,547
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(5,942)	(4,243)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	10,020	6,304

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	11,850	9,546
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้น	15,078	7,564
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	980	701
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(6,835)	(4,986)
<u>หัก</u> ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(1,937)	(548)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	19,136	12,277
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(5,729)	(4,375)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	13,407	7,902

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคา - สิทธิทรัพย์สินการใช้	5,567	4,896	5,349	4,204
ดอกเบี้ยจ่าย	1,093	980	799	701
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	11,287	7,478	11,286	7,478
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	903	952	903	847
	18,850	14,306	18,337	13,230

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 19.67 ล้านบาท และ 15.23 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 14.46 ล้านบาท และ 13.31 ล้านบาท ตามลำดับ) และมีการเพิ่มของสิทธิทรัพย์สินการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่เป็นเงินสด จำนวน 5.68 ล้านบาท และ 15.08 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 5.27 ล้านบาท และ 7.56 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

26.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา	52,095	53,874	49,419	51,512
<u>บวก</u> ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	5,106	4,665	4,588	4,221
<u>หัก</u> ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(3,261)	(2,794)	(3,261)	(2,794)
<u>หัก</u> (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	208	(3,650)	-	(3,520)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>54,148</u>	<u>52,095</u>	<u>50,746</u>	<u>49,419</u>

26.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
ต้นทุนก่อสร้าง	138	111	-	-
ต้นทุนบริการ	102	91	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	912	1,199	912	1,200
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,447	2,230	2,273	2,044
ต้นทุนทางการเงิน	1,507	1,034	1,403	977
รวม	<u>5,106</u>	<u>4,665</u>	<u>4,588</u>	<u>4,221</u>
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	208	(3,650)	-	(3,520)
รวม	<u>208</u>	<u>(3,650)</u>	<u>-</u>	<u>(3,520)</u>
รวม	<u>5,314</u>	<u>1,015</u>	<u>4,588</u>	<u>701</u>

- 26.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	604	-	766
สมมติฐานประชากร	-	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	208	(4,254)	-	(4,286)
รวม	208	(3,650)	-	(3,520)

- 26.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราคิดลด	3.34 - 4.48	3.34 - 4.48	3.34 - 4.48	3.44
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.43 - 22.92	1.43 - 22.92	1.43 - 22.92	1.43 - 17.19
อัตรามรณะ	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560
อัตราทุพพลภาพ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(2.33)	2.17	(1.62)	1.73
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.61	(5.27)	3.94	(3.51)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(2.71)	2.36	(1.49)	1.61
	ล้านบาท			
	2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.36)	3.83	(3.09)	3.52
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.73	(3.34)	3.43	(3.08)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.25)	1.34	(1.26)	1.35

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 12 - 29 ปี (งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 12 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวน 2.97 ล้านบาท

27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	26,563	21,127
<u>บวก</u> : เพิ่มขึ้นระหว่างปี	7,555	5,436
<u>หัก</u> : จ่ายชำระในระหว่างปี	(2,106)	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	<u>32,012</u>	<u>26,563</u>

28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	31,931	53,303	30,068	51,440
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
<u>หัก</u> ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	-	(21,372)	-	(21,372)
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	<u>31,931</u>	<u>31,931</u>	<u>30,068</u>	<u>30,068</u>

29. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าว จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

ในปี 2566 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 9 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

ในปี 2565 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 18.14 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

30. การจัดสรรกำไรสะสม-เงินปันผล

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น จำนวนเงินรวม 136.98 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2566

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น จำนวนเงินรวม 99.62 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2565

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.78 : 1 และ 0.63 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.74 : 1 และ 0.61 : 1 ตามลำดับ

32. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตาม โครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวนเงิน 3.48 ล้านบาท และ 3.04 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวนเงิน 3.35 ล้านบาท และ 3.03 ล้านบาท ตามลำดับ

33. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

33.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	50,410	99,082	50,324	99,082
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(6,335)	4,847	(5,969)	5,542
รวม	44,075	103,929	44,355	104,624
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกกันกัน	-	729	-	704

33.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	196,216	441,867	224,153	466,387
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	39,243	88,373	44,830	93,277
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	7,972	15,964	2,665	11,755
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้อง				
นำมาคำนวณกำไรทางภาษี	(3,140)	(408)	(3,140)	(408)
รวมรายการกระทบยอด	4,832	15,556	(475)	11,347
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	44,075	103,929	44,355	104,624

33.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	196,216		441,867	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	39,243	20.00	88,373	20.00
รายการกระทบยอด	4,832	2.46	15,964	3.61
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	44,075	22.46	103,929	23.61

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	224,153		466,387	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	44,830	20.00	93,277	20.00
รายการกระทบยอด	(475)	(0.21)	11,347	2.43
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	44,355	19.79	104,624	22.43

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 64.01 ล้านบาท และ 38.62 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

34. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	11,586	43,788	9,429	41,675
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(445,710)	816,508	(451,251)	809,531
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(42,970)	(115,272)	(106,262)	(115,273)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	59,231	40,514	59,231	40,514
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,537,307	1,658,320	1,537,307	1,658,320
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	194,585	184,772	159,787	148,742
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37,982	33,115	24,303	21,899

35. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	84,047	53,127	82,452	53,115
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	227	225	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,506	1,034	1,402	977
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	1,424	479	1,424	479
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	8,563	100	8,563	100
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	1,093	980	799	700
รวม	96,860	55,945	94,640	55,371
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(59,231)	(40,514)	(59,231)	(40,514)
สุทธิ	37,629	15,431	35,409	14,857

36. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	162,081	349,382	179,798	361,763
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.130	0.281	0.144	0.291

37. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้น โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคาร พักอาศัย/ให้เช่า	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พักฟื้น	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง						DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	2,287,240	14,830	-	-	-	-	2,302,070	(2,934)	-	2,299,136
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	124,558	-	-	124,558	(124,558)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	32,893	-	12,924	26,839	72,656	(17,887)	-	54,769
รายได้อื่น	14,505	260	19	2,119	123	505	17,531	(5,035)	-	12,496
รวมรายได้	2,301,745	15,090	32,912	126,677	13,047	27,344	2,516,815			2,366,401
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	1,512,164	11,382	-	-	-	-	1,523,546	-	(3,905)	1,519,641
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	117,106	-	-	117,106	-	(117,106)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	36,217	-	8,652	36,764	81,633	-	(9,179)	72,454
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	236,999	1,675	-	-	-	-	238,674	-	(2,934)	235,740
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	282,110	7,479	2,164	9,377	3,580	12,151	316,861	-	(12,140)	304,721
ต้นทุนทางการเงิน	33,010	-	2,399	4,742	200	4,380	44,731	-	(7,102)	37,629
รวมค่าใช้จ่าย	2,064,283	20,536	40,780	131,225	12,432	53,295	2,322,551			2,170,185
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	237,462	(5,446)	(7,868)	(4,548)	615	(25,951)	194,264	-	-	196,216
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	61,548	-	-	(367)	86	-	61,267	-	(17,792)	44,075
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	175,914	(5,446)	(7,868)	(4,181)	529	(25,951)	132,997			152,141
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566										
สินค้าคงเหลือ	137,826	-	86	7,507	-	107	145,526	-	-	145,526
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	3,331,731	-	-	-	-	-	3,331,731	-	(20,333)	3,311,398
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	197,879	-	-	-	197,879	-	(44,914)	152,965
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	81,501	69	314	29,005	265	16,281	127,435	44,914	-	172,349

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคาร	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	พักอาศัย/ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	2,579,865	14,526	-	-	-	-	2,594,391	(3,480)	-	2,590,911
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	154,636	-	-	154,636	(154,636)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,876	-	13,576	12,196	10,082	19,981	60,711	(14,403)	-	46,308
รายได้อื่น	14,584	917	11	1,327	70	151	17,060	(6,132)	-	10,928
รวมรายได้	2,599,325	15,443	13,587	168,159	10,152	20,132	2,826,798			2,648,147
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	1,635,551	11,688	-	9,708	-	-	1,656,947	-	(24,984)	1,631,963
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	139,130	-	-	139,130	-	(139,130)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	4,807	-	14,342	12,567	6,926	29,911	68,553	-	(8,989)	59,564
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	213,341	3,755	-	-	-	-	217,096	-	(3,480)	213,616
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	255,015	7,102	1,511	9,213	3,370	15,324	291,535	-	(5,708)	285,827
ต้นทุนทางการเงิน	12,422	-	2,435	2,729	165	3,808	21,559	-	(6,128)	15,431
รวมค่าใช้จ่าย	2,121,136	22,545	18,288	173,347	10,461	49,043	2,394,820			2,206,401
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	478,189	(7,102)	(4,701)	(5,188)	(309)	(28,911)	431,978			441,746
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	104,624	-	-	(695)	-	-	103,929			103,929
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	373,565	(7,102)	(4,701)	(4,493)	(309)	(28,911)	328,049			337,817
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565										
สินค้าคงเหลือ	124,193	23,062	-	9,741	-	116	157,112	-	-	157,112
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,808,744	36,370	-	-	-	-	2,845,114	-	-	2,845,114
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	207,482	-	-	-	207,482	-	(47,145)	160,337
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	58,532	68	486	31,440	123	21,758	112,407	47,145	-	159,552

38. จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,299,136	2,590,911	2,302,070	2,594,391
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	54,769	46,308	15,783	18,452
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,353,905	2,637,219	2,317,853	2,612,843

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสดเพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	199,714	79,522	-	279,236
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	500	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	232,118	-	1,053,985
หุ้นกู้	149,845	296,992	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19,136	(7,636)	4,462	15,962
รวม	1,195,562	601,496	4,462	1,801,520

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสดเพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	42,974	156,740	-	199,714
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	-	-	5,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	585,650	236,217	-	821,867
หุ้นกู้	149,745	-	100	149,845
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	11,850	(5,854)	13,140	19,136
รวม	795,219	387,103	13,240	1,195,562

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566			ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	199,714	79,522	-	279,236
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	232,118	-	1,053,985
หุ้นกู้	149,845	296,992	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,277	(5,332)	12,191	19,136
รวม	1,183,703	603,300	12,191	1,799,194

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2565			ธันวาคม 2565
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	42,974	156,740	-	199,714
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	585,650	236,217	-	821,867
หุ้นกู้	149,745	-	100	149,845
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9,546	(4,285)	7,016	12,277
รวม	787,915	388,672	7,116	1,183,703

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. เครื่องมือทางการเงิน

40.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

40.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

40.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,914	-	44,514	86,428
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	22,268	22,268
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	593	245	-	838
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	499,566	499,566
เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,986	-	-	1,053,986
หุ้นกู้	-	446,837	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,962	-	15,962
<u>พันบาท</u>				
งบการเงินรวม				
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด				
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย				
รวม				
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81,658	-	20,100	101,758
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	15,413	15,413
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	587	244	-	831
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	32,437	-	32,437
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	39,284	160,430	-	199,714
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	625,148	625,148
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	-	-	5,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	-	-	821,867
หุ้นกู้	-	149,845	-	149,845
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	19,136	-	19,136

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,329	-	43,006	78,335
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	18,251	18,251
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	66,394	-	-	66,394
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	593	-	-	593
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	481,873	481,873
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,796	-	-	1,027,796
หุ้นกู้	-	446,837	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10,547	-	10,547

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,537	-	8,622	89,159
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	16,910	16,910
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	60,806	-	-	60,806
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	587	-	-	587
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	32,437	-	32,437
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	39,284	160,430	-	199,714
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	585,750	585,750
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	821,867	-	-	821,867
หุ้นกู้	-	149,845	-	149,845
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	12,277	-	12,277

40.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

40.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

40.6 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ราคาทุน	พันบาท			
		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	593	-	593
รวม	498	-	593	-	593
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	587	-	587
รวม	498	-	587	-	587

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

41. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

41.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	7.25

41.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	4.97	4.57
- ค้ำประกันค้ำบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	618.39	618.39

41.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

41.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 2 ฉบับ จำนวนเงินรวม 115.43 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 12.83 ล้านบาท

41.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

41.5.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ. 959/2563 และคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจากคดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาชัยบุรีดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท และกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์ และพยานจำเลยในวันที่ 19 และ 26 กันยายน 2565

ต่อมาวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้นัดฟังคำพิพากษา และได้พิพากษาให้จำเลยชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าจะเป็นประเด็นข้อกฎหมายและในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์สำหรับการอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น โดยจะครบกำหนดการยื่นอุทธรณ์ในวันที่ 2 มีนาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทอยู่ระหว่างการขอยื่นอุทธรณ์ และฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566 ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาลอุทธรณ์ ซึ่งศาลได้รับคำอุทธรณ์ดังกล่าวไว้แล้วและจะมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อไป ต่อมาฝ่ายกฎหมายได้สอบถามยังศาลเพื่อสอบถามความเคลื่อนไหวของคดีเพิ่มเติม ได้ความว่าทางโจทก์ไม่ได้มีการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามทางบริษัทก็ได้ติดตามนัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อไป

41.5.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาเรื่องทางภาวะจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทธยา และศาลได้มีคำสั่งนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 19 - 20 ธันวาคม 2566 โดยศาลมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 13 มีนาคม 2567 ต่อไป

42. จัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุน เบื้องต้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงวดปัจจุบัน ไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรต่อหุ้น หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	พันบาท		พันบาท	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
งบแสดงฐานะการเงิน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,865,689	2,845,113	2,880,480	2,859,905
ที่ดินรอการพัฒนา	941,284	961,859	868,703	889,278

43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 62.26 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2567

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567