

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้ฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่ดิน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสิทธิภาพการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำและทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 124 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 2,967 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 3,091 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 798 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,189 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94 ของรายได้รวม โดยกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการไถ่ถอนสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการโครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่า การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์

(นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	19,212,933.61	22,267,520.02	19,657,155.35	18,250,553.65
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	65,237,499.28	66,394,001.99
สินค้าคงเหลือ	8	123,752,045.21	145,526,213.70	119,331,136.12	137,825,804.70
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	2,967,652,468.82	3,311,398,507.06	2,984,511,416.99	3,331,731,369.53
ที่ดินรอการพัฒนา	10	864,471,466.85	729,034,809.18	864,471,466.85	729,034,809.18
เงินมัดจำค่าที่ดิน		-	12,825,000.00	-	12,825,000.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	850,461.48	838,697.93	603,185.99	593,264.51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	15,459,343.58	708,921.61	13,790,663.75	362,251.68
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,113,811,130.88	4,309,027,970.53	4,182,958,886.50	4,375,351,788.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	13	36,743,373.30	39,367,303.66	36,743,373.30	39,367,303.66
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	86,864,497.95	86,864,497.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	145,252,294.86	152,964,779.09	187,930,366.95	197,879,417.07
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	153,020,301.56	172,349,242.55	79,727,567.03	81,883,091.14
สินทรัพย์สิทธิการใ้	17	9,177,938.05	11,200,276.13	8,231,130.49	10,052,368.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	1,787,266.89	2,533,616.27	1,443,538.42	2,128,245.88
ที่ดินรอการพัฒนา	10	877,992,483.43	877,992,483.43	805,411,249.35	805,411,249.35
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	19	18,260,948.90	13,607,377.40	14,306,016.65	9,877,890.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5, 20	4,633,683.56	15,176,152.18	4,633,683.56	5,306,649.56
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,246,868,290.55	1,285,191,230.71	1,225,291,423.70	1,238,770,713.17
รวมสินทรัพย์		5,360,679,421.43	5,594,219,201.24	5,408,250,310.20	5,614,122,501.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	21	258,324,144.03	279,236,376.11	258,324,144.03	279,236,376.11
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 22	468,438,737.74	499,565,263.48	454,708,853.99	481,873,144.51
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	1,553,590.89	-	1,553,590.89
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	420,948,996.19	669,849,521.17	415,085,560.31	664,407,809.04
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	299,691,523.13	150,000,000.00	299,691,523.13	150,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500,000.00	5,500,000.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	3,524,800.41	5,941,986.71	3,429,553.33	4,242,964.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		641,470.84	1,177,834.78	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,457,069,672.34	1,612,824,573.14	1,431,239,634.79	1,581,313,885.02
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	498,199,948.63	384,135,492.01	483,315,388.50	363,387,496.00
หุ้นกู้	5,24	199,619,713.91	296,837,053.21	199,619,713.91	296,837,053.21
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	6,061,744.61	10,020,642.41	5,108,503.50	6,304,180.54
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	61,032,306.90	54,147,981.15	57,432,376.98	50,746,181.90
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	35,225,699.77	32,012,182.68	35,225,699.77	32,012,182.68
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	31,480,740.00	31,931,040.00	30,067,950.00	30,067,950.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		35,325,561.04	32,143,430.29	35,758,561.04	32,576,430.30
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		866,945,714.86	841,227,821.75	846,528,193.70	811,931,474.63
รวมหนี้สิน		2,324,015,387.20	2,454,052,394.89	2,277,767,828.49	2,393,245,359.65

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท					
		1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	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)	(2,288,796.30)	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย		122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		1,118,845,187.05	1,218,762,068.59	1,185,468,790.71	1,275,863,451.09
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		3,061,570,081.75	3,161,486,963.29	3,130,482,481.71	3,220,877,142.09
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		(24,906,047.52)	(21,320,156.94)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,036,664,034.23	3,140,166,806.35	3,130,482,481.71	3,220,877,142.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,360,679,421.43	5,594,219,201.24	5,408,250,310.20	5,614,122,501.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
รายได้	5, 37				
รายได้จากการขาย		1,188,707,468.00	2,299,136,040.00	1,189,655,468.00	2,302,070,040.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		64,000,841.09	54,768,647.19	14,590,775.60	15,782,643.34
รายได้อื่น		17,306,274.62	12,496,435.80	15,756,500.68	14,784,146.30
รวมรายได้		1,270,014,583.71	2,366,401,122.99	1,220,002,744.28	2,332,636,829.64
ค่าใช้จ่าย	5, 34				
ต้นทุนขาย		797,735,724.71	1,519,640,703.52	793,345,342.02	1,523,545,952.27
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		67,013,393.47	72,453,355.42	18,394,230.52	19,101,678.68
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		147,748,398.44	235,739,689.85	147,819,579.42	238,673,689.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		251,187,487.25	304,721,637.84	243,080,326.57	291,753,286.47
รวมค่าใช้จ่าย		1,263,685,003.87	2,132,555,386.63	1,202,639,478.53	2,073,074,607.27
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		6,329,579.84	233,845,736.36	17,363,265.75	259,562,222.37
ต้นทุนทางการเงิน	35	46,518,525.50	37,629,442.86	44,059,428.37	35,409,016.33
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(40,188,945.66)	196,216,293.50	(26,696,162.62)	224,153,206.04
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	33	(2,891,683.75)	44,075,041.06	(2,821,339.34)	44,355,154.78
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก					
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(3,946,030.66)	(208,072.45)	(4,260,357.55)	-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(3,946,030.66)	(208,072.45)	(4,260,357.55)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(41,243,292.57)	151,933,179.99	(28,135,180.83)	179,798,051.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(33,672,126.16)	162,081,349.17	(23,874,823.28)	179,798,051.26
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,625,135.75)	(9,940,096.73)	-	-
		(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(37,657,401.99)	161,873,276.72	(28,135,180.83)	179,798,051.26
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,585,890.58)	(9,940,096.73)	-	-
		(41,243,292.57)	151,933,179.99	(28,135,180.83)	179,798,051.26
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	36				
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.027)	0.130	(0.019)	0.144

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท								
		งบการเงินรวม								
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม		
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ผลต่างจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น			รวม	
				จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร					
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
	จ่ายปันผล 30	-	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	(33,672,126.16)	-	(33,672,126.16)	(3,625,135.75)	(37,297,261.91)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(3,985,275.83)	-	(3,985,275.83)	39,245.17	(3,946,030.66)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(37,657,401.99)	-	(37,657,401.99)	(3,585,890.58)	(41,243,292.57)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	1,118,845,187.05	-	3,061,570,081.75	(24,906,047.52)	3,036,664,034.23

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม
				จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้		
				ตามกฎหมาย	จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,245,283,691.00	577,530,000.00	113,200,000.00	1,242,046,605.84	-	3,178,060,296.84
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	29	-	-	9,000,000.00	(9,000,000.00)	-	-
จ่ายปันผล	30	-	-	-	(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
จ่ายปันผล	30	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
กำไรสำหรับปี		-	-	-	(23,874,823.28)	-	(23,874,823.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	(4,260,357.55)	-	(4,260,357.55)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(28,135,180.83)	-	(28,135,180.83)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,185,468,790.71	-	3,130,482,481.71

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(37,297,261.91)	152,141,252.44	(23,874,823.28)	179,798,051.26
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,891,683.75)	44,075,041.06	(2,821,339.34)	44,355,154.78
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	46,518,525.50	37,629,442.86	44,059,428.37	35,409,016.33
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(279,810.53)	(195,223.56)	(3,876,096.20)	(3,157,121.59)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37,417,874.49	37,981,617.28	24,786,706.65	24,303,014.71
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	(2,180,656.76)	1,454,229.67	(2,180,656.76)	1,454,229.67
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,529,394.59	(3,403,309.21)	(1,828,632.41)	(1,387,622.87)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	23,949,072.42	10,131,303.54	20,675,325.34	7,974,663.64
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	405,699,992.03	(377,334,273.37)	409,173,904.33	(382,875,374.43)
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(135,436,657.67)	(42,970,491.53)	(135,436,657.67)	(42,970,491.53)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินลดลง	12,825,000.00	4,535,000.00	12,825,000.00	4,535,000.00
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,558,868.46	364,201.99	(501,697.09)	338,178.20
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	417,687.15	(5,118,645.49)	329,913.12	(1,219,088.34)
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการขอกู้ภาษีซื้อ	(246,446.59)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ลดลง)	(30,458,641.10)	(129,482,472.60)	(25,245,206.30)	(109,549,856.64)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(536,363.94)	795,217.93	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	1,882,130.74	7,195,662.07	1,882,130.74	7,195,662.08
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,607,555.01	3,598,757.67	3,176,787.37	3,185,390.28
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(174,808.18)	148,648.71	1,668,554.00	5,060,915.59
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,213,517.09	7,555,192.48	3,213,517.09	7,555,192.48
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1,300,000.00	-	1,300,000.00	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(9,921.48)	(6,495.11)	(9,921.48)	(6,495.11)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	8,317.31	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้าคงเหลือ	5,752.83	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน				
อาคารและอุปกรณ์	3,950,582.65	1,607,450.46	707,848.00	1,626,119.05
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(4,148,556.11)	(500,713.70)	(153,417.95)	(65,286.75)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40,159.46	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	332,263,621.71	(249,798,606.41)	327,870,666.53	(218,440,749.19)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(10,486,919.12)	(80,912,635.19)	(14,678,950.88)	(80,907,965.35)
เงินสดรับจากภาษีซื้อได้รับคืน	246,446.59	-	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	277,968.46	194,371.61	3,786,075.62	3,055,905.15
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(3,262,400.00)	(3,260,533.32)	(3,262,400.00)	(3,260,533.32)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	-	(2,105,740.00)	-	(2,105,740.00)
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	(450,300.00)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	318,588,417.64	(335,883,143.31)	313,715,391.27	(301,659,082.71)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระหนี้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,623,930.36	(6,930,336.72)	2,623,930.36	(6,930,336.72)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	27,500,000.00
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(38,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(139,342.51)	(515,411.37)	(139,342.51)	(515,411.37)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	266,586.58	18,691.59	265,652.00	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(6,228,842.72)	(47,160,901.39)	(5,555,722.20)	(41,646,202.36)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(118,000.00)	(206,108.80)	-	(138,608.80)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,595,668.29)	(54,794,066.69)	(2,805,482.35)	(59,730,559.25)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20,912,232.08)	79,522,236.51	(20,912,232.08)	79,522,236.51
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,573,594.93)	(6,549,627.06)	(4,277,453.11)	(5,331,606.33)
เงินสดรับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,700,000.00	1,200,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	500,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้น	36,000,000.00	-	36,000,000.00	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	607,548,419.04	1,548,115,213.20	607,548,419.04	1,518,115,213.20
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(742,384,487.40)	(1,315,997,381.59)	(736,942,775.27)	(1,312,187,089.73)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	199,587,858.47	294,559,112.54	199,587,858.47	294,559,112.54
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(150,000,000.00)	-	(150,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(107,715,122.60)	(89,021,298.47)	(106,632,617.58)	(87,131,688.81)
จ่ายเงินปันผล	(62,259,479.55)	(136,981,206.01)	(62,259,479.55)	(136,981,206.01)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(279,008,639.05)	375,347,049.12	(273,888,280.08)	350,564,971.37

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	35,984,110.30	(15,330,160.88)	37,021,628.84	(10,824,670.59)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	86,428,301.03	101,758,461.91	78,334,733.33	89,159,403.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	837,906.84	662,910.44	621,000.00	539,000.00
เงินฝากธนาคาร	121,574,504.49	85,765,390.59	114,735,362.17	77,795,733.33
รวม	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	5,116,477.01	5,682,773.22	5,116,477.01	5,270,393.89
3) ในปี 2566 บริษัทได้โอนต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวน 38.43 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนา				
4) ในปี 2566 บริษัทได้โอนอาคาร จำนวน 9.15 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน				
5) ในปี 2567 บริษัทได้โอนที่ดินเพื่อขาย จำนวน 3.03 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

(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 สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง		ลักษณะธุรกิจ
	และทางอ้อม		
	2567	2566	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหาร โครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	63.18	63.18	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

- 2.3 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายของงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อย เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่ามัดจำส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยวิธีอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เงินค่ามัดจำที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน 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) ในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 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 ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้นๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราดอกเบี้ยเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เข้าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย 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 แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

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

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

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) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคา สำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์ แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจาก ปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงิน ได้เป็นดังนี้

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

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่าง มูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการ เปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอ การตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่ เกี่ยวกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความ เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุก รายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่ บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี เงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมี ผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูก ทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน ได้ก็ ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

4.17 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องรายได้ 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 ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.18.3 ประเมินการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.18.4 ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าคงเหลือนั้น โดยค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเพื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่เราคาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.18.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกบัญชีนี้ขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.6 ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน 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 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

- 4.18.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

4.18.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.18.13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อยในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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 ศิริอรุณ 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 ทรัพย์นาชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ชาญณรงค์คาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟรีแอส สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิบุลย์ ลิ้มประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
นโยบายกำหนดราคา					
<u>รายการในระหว่างปี</u>					
<u>บริษัทย่อย</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	6,293	10,038
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,269	1,183
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี)	-	-	3,600	2,960
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	28,549	124,558
ค่าบริการโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	7,400	6,433
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	886	2,742
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	77	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	219	-
<u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,200	900	-	-
รายได้ค่าบริการสมาชิก	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	26	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	15,255	99,170	5,434	40,425
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	489	993	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,015	2,019	780	740
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	230	472	1	-
ค่าสมาชิกออฟ	ราคาตลาด	351	865	351	865
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	84	314	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	61	-	58	-
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	386	227	152	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 และ 6.00 ต่อปี	7,243	7,275	7,243	7,275
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	68	6,032	-	4,429

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	2,703	881
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	442	212
รวม	-	-	3,145	1,093
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวีสถูก่อสร้าง จำกัด	-	107	-	-
รวม	-	107	3,145	1,093
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(495)	-
สุทธิ	-	107	2,650	1,093
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	50,000	50,000
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	1,000
รวม	-	-	72,000	72,000
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(6,763)	(5,606)
สุทธิ	-	-	65,237	66,394
เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวลเนส	-	288	-	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	653	628
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	10,186	22,367
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	1	-
รวม	-	-	10,840	22,995
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	1,136	606	-	-
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวีสถูก่อสร้าง จำกัด	20,019	34,288	493	1,790
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	55	342	-	227
บริษัท นำชัยก่อสร้าง แมเนจเม้นท์ จำกัด	9	32	1	10
บริษัท ทริพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	660	660	660	660
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวลเนส	-	57	-	-
คุณสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม	36	65	36	65
คุณสมนึก ดันตาทอดธรรม	71	10	71	10
รวม	21,986	36,060	1,261	2,762
	21,986	36,060	12,101	25,757

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	231	1,368	156	1,292
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	13	49	3	47
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	1	9	1	9
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	-	19	-	19
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	1	9	1	9
คุณวรการ เทพเฉลิม	-	9	-	9
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	3	28	3	28
รวม	249	1,491	164	1,413
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	12,842	15,625
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	5,500	5,500	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	447	447
หุ้นกู้				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	190,000	137,000	190,000	137,000
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	4,000	5,000	4,000	5,000
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	-	2,000	-	2,000
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวรการ เทพเฉลิม	-	1,000	-	1,000
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	4,000	3,000	4,000	3,000
รวม	200,000	150,000	200,000	150,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	72,000	61,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	38,000
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(27,500)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	72,000	72,000
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,763)	(5,606)
สุทธิ	65,237	66,394

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้นโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	5,500	5,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	36,000	500
ยอดลดลงระหว่างปี	(36,000)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	5,500	5,500

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
<u>ผู้บริหาร</u>		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	38,502	40,819
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	910	912
รวม	39,412	41,731

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดในมือ	838	663	621	539
เงินฝากกระแสรายวัน	5,122	43,850	4,956	42,467
เงินฝากออมทรัพย์	116,452	41,915	109,779	35,329
รวม	122,412	86,428	115,356	78,335

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี (2566 : ระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	107	2,439	-
- บริษัทอื่น	972	1,335	-	353
รวมลูกหนี้การค้า	972	1,442	2,439	353
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	706	1,093
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	115	895	99	577
ลูกหนี้กรมสรรพากร	548	1,512	535	1,265
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,825	10,418	7,662	9,960
เงินทดรองจ่าย	214	806	197	705
ลูกหนี้อื่น	8,910	6,041	10,421	6,188
ลูกหนี้-ค่าหุ้น	2,900	3,600	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	20,512	23,272	19,620	19,788
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,271)	(2,446)	(2,402)	(1,890)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	18,241	20,826	17,218	17,898
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	19,213	22,268	19,657	18,251

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดต้นปี	2,446	1,988	1,890	1,741
เพิ่มขึ้น	72	458	512	149
ลดลง	(247)	-	-	-
ยอดสิ้นปี	2,271	2,446	2,402	1,890

8. สินค้ำคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	124,078	144,754	124,078	144,754
สินค้าเพื่อบริการ	252	193	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	4,169	7,507	-	-
รวม	128,499	152,454	124,078	144,754
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลง	(4,747)	(6,928)	(4,747)	(6,928)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	123,752	145,526	119,331	137,826

ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดต้นปี	6,928	5,474
เพิ่มขึ้น	-	2,263
ลดลง	(2,181)	(809)
ยอดสิ้นปี	4,747	6,928

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	36	124.08	41	144.75
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	36	124.08	41	144.75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 110.51 ล้านบาท และ 106.78 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

9. ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,514,596	1,684,753	1,514,596	1,684,753
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	725,948	667,575	725,948	667,575
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	580,985	855,973	597,844	876,305
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	145,880	103,098	145,880	103,098
รวม	2,967,409	3,311,399	2,984,268	3,331,731

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทจำนวน 2,650 ล้านบาท 2,973 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปหักประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และข้อ 23

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 64.99 ล้านบาท และ 59.23 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.43 และร้อยละ 4.85 ตามลำดับ

9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	19	19
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	4
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	(4)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	20	19
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	20,202.82	20,320.81
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	14,658.27	13,389.26
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	72.56	65.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 153.27 ล้านบาท และ 70.27 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขอยกมา	1,607,027	1,564,057	1,534,446	1,491,476
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	135,436	15,954	135,436	15,954
บวก รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาที่ดิน	-	27,016	-	27,016
รวม	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
หัก ขาย/โอนออกในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	864,471	729,035	864,471	729,035
ไม่หมุนเวียน	877,992	877,992	805,411	805,411
	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,670 ล้านบาท และ 1,534 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินฝากประจำ 6 เดือน	247	245	-	-
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	603	593	603	593
รวม	850	838	603	593

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำ	-	264	-	160
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	295	169	295	168
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,164	276	13,496	34
รวม	15,459	709	13,791	362

13. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวนเงิน 36.74 ล้านบาท และ 39.37 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.2

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท				พันบาท			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567	2566	2567	2566	วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
					2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
เมเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100.00	100.00	86,864	86,864	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
เมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.00	100.00	-	-	-	-
					86,864	86,864	-	-
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
เมเนจเม้นท์ จำกัด								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	40,200	63.18	63.18	25,400	25,400	-	-
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน					(25,400)	(25,400)	-	-
สุทธิ					-	-	-	-

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

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัทได้รวมบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนของความเป็นเจ้าของและสิทธิในการออกเสียงที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		พันบาท			
			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจัดสรรสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสะสม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	36.82	36.82	(3,586)	(9,940)	(24,906)	(21,320)

ส่วนของผู้อื้อหนี้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทก่อนตัดรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	พันบาท	
	2567	2566
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	36.82	36.82
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,603	7,893
หนี้สินหมุนเวียน	81,133	85,717
สินทรัพย์สุทธิ	(66,643)	(56,904)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(24,906)	(21,320)
รายได้	37,467	27,344
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(9,846)	(25,951)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	107	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,586)	(9,940)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,912	(9,468)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(271)	(797)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,966)	9,598
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,325)	(667)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาดิน				
ที่ดิน	45,360	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	-	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,559	139	(81)	11,617
รวม	231,883	139	(81)	231,941
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(44,238)	(4,924)	-	(49,162)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(386)	(147)	-	(533)
ระบบสาธารณูปโภค	(23,106)	(2,584)	-	(25,690)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,188)	(196)	81	(11,303)
รวม	(78,918)	(7,851)	81	(86,688)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	152,965			145,253

งบการเงินรวม (พันบาท)				
ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวนที่	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี
ณ 31 ธ.ค. 65	เพิ่มขึ้น	ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 66
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

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวนที่	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี
ณ 31 ธ.ค. 66	เพิ่มขึ้น	ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาทุน				
ที่ดิน	45,360	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	-	-	30,756
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,735	139	(81)	12,793
รวม	283,488	139	(81)	283,546
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(48,805)	(6,450)	-	(55,255)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(387)	(147)	-	(534)
ระบบสาธารณูปโภค	(24,523)	(3,059)	-	(27,582)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,893)	(433)	81	(12,245)
รวม	(85,608)	(10,089)	81	(95,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	197,880			187,930

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวนที่	ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 65	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 66
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

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,851	7,846	10,089	10,076

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นจำนวนเงิน 255.81 ล้านบาท และ 251.08 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินรวม : 215.82 ล้านบาท และ 211.51 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.6)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 14.59 ล้านบาท และ 15.78 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 20.77 ล้านบาท และ 23.38 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	90,883	-	-	-	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	33,577	648	-	-	34,225
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	5,446	64	(1,502)	-	4,008
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,755	5	(413)	-	7,347
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,711	30	(2,773)	-	7,968
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,787	118	(73)	-	21,832
เครื่องใช้สำนักงาน	24,317	695	(257)	-	24,755
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	21,651	4,439	(2,200)	-	23,890
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	467	14	-	-	481
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	382	10	(132)	-	260
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	4,595	24	(1,865)	-	2,754
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	780	117	(201)	-	696
ยานพาหนะ	26,026	33	(3,257)	-	22,802
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	321,417	6,229	(12,673)	3,033	318,006
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(15,354)	(3,280)	-	-	(18,634)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,157)	(3,032)	-	-	(17,189)
ระบบสาธารณูปโภค	(1,419)	(475)	-	-	(1,894)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(3,276)	(829)	993	-	(3,112)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(2,708)	(211)	260	-	(2,659)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(6,702)	(2,964)	1,825	-	(7,841)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,054)	(4,326)	36	-	(12,344)
เครื่องใช้สำนักงาน	(12,027)	(3,814)	163	-	(15,678)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,723)	(3,768)	1,437	-	(13,054)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(336)	(72)	-	-	(408)
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	(170)	(56)	79	-	(147)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(2,282)	(664)	1,264	-	(1,682)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(395)	(161)	116	-	(440)
ยานพาหนะ	(18,250)	(722)	2,283	-	(16,689)
รวม	(147,313)	(24,374)	8,456	-	(163,231)
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	172,349				153,020

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
รากาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	55,898	-	-	34,985	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	37,854	915	(5,344)	152	33,577
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	5,367	79	-	-	5,446
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,250	505	-	-	7,755
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	10,663	48	-	-	10,711
เครื่องจักรและอุปกรณ์	18,367	2,852	(152)	720	21,787
เครื่องใช้สำนักงาน	16,938	7,469	(90)	-	24,317
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	18,458	3,193	-	-	21,651
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	457	10	-	-	467
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	287	95	-	-	382
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	4,477	118	-	-	4,595
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	619	161	-	-	780
ยานพาหนะ	26,284	29	(287)	-	26,026
งานระหว่างก่อสร้าง	14,224	31,687	-	(45,002)	909
รวม	289,274	47,161	(5,873)	(9,145)	321,417
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(13,247)	(2,107)	-	-	(15,354)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(14,587)	(3,246)	3,676	-	(14,157)
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)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/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)	(23,551)	4,205	-	(147,313)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	159,552				172,349

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	3,033	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	45,188	-	-	-	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,009	556	-	-	16,565
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,481	111	-	-	2,592
เครื่องใช้สำนักงาน	21,412	546	-	-	21,958
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,342	4,287	-	-	17,629
ยานพาหนะ	25,968	23	(3,257)	-	22,734
งานระหว่างก่อสร้าง	909	32	-	-	941
รวม	192,706	5,555	(3,257)	3,033	198,037
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,787)	(1,753)	-	-	(12,540)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(9,475)	(947)	-	-	(10,422)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,051)	(468)	-	-	(1,519)
เครื่องใช้สำนักงาน	(10,837)	(3,278)	-	-	(14,115)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,239)	(2,610)	-	-	(9,849)
ยานพาหนะ	(18,220)	(714)	2,283	-	(16,651)
รวม	(109,068)	(9,770)	2,283	-	(116,555)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	81,883				79,727

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (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)	2,481
เครื่องใช้สำนักงาน	14,701	6,801	(90)	21,412
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,612	2,730	-	13,342
ยานพาหนะ	25,958	10	-	25,968
งานระหว่างก่อสร้าง	13,584	31,455	(44,130)	909
รวม	165,790	41,647	(9,145)	192,706
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	(584)	-	(10,787)
- สโมสร	(7,535)	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(11,808)	(1,343)	3,676	(9,475)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(785)	(418)	152	(1,051)
เครื่องใช้สำนักงาน	(7,966)	(2,961)	90	(10,837)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(5,446)	(1,793)	-	(7,239)
ยานพาหนะ	(17,282)	(938)	-	(18,220)
รวม	(104,949)	(8,037)	-	(109,068)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า				
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	59,086			81,883

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	24,374	23,551	9,770	8,037

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรไปเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินจำนวน 9.15 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุนรวม 101.64 ล้านบาท และ 86.79 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจ : 100.34 ล้านบาท และ 100.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

17.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ที่ดิน	12,748	1,816	(3,172)	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13,586	3,301	(7,884)	9,003
อุปกรณ์	308	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	30,236	5,117	(12,714)	22,639
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(5,579)	(2,021)	962	(6,638)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(7,134)	(1,606)	3,066	(5,674)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	(598)
รวม	(14,417)	(4,367)	5,323	(13,461)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(4,619)	-	4,619	-
รวม	(4,619)	-	4,619	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	11,200			9,178

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ธันวาคม 2566
ราคาทุน				
ที่ดิน	10,199	4,287	(1,738)	12,748
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	15,120	-	(1,534)	13,586
อุปกรณ์	435	308	(435)	308
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	28,260	5,683	(3,707)	30,236
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,802)	552	(5,579)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,794)	(1,832)	492	(7,134)
อุปกรณ์	(374)	(106)	435	(45)
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(10,329)	(5,567)	1,479	(14,417)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า				
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,040)	-	421	(4,619)
รวม	(5,040)	-	421	(4,619)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	12,891			11,200

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31	รายการในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ที่ดิน	12,538	1,816	(2,962)	11,392
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,117	3,301	(2,678)	7,740
อุปกรณ์	308	-	-	308
ยานพาหนะ	2,746	-	(1,658)	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	23,557	5,117	(7,298)	21,376
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(5,466)	(2,001)	827	(6,640)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(6,335)	(1,502)	2,481	(5,356)
อุปกรณ์	(45)	(77)	-	(122)
ยานพาหนะ	(1,344)	(380)	1,295	(429)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(315)	(283)	-	(598)
รวม	(13,505)	(4,243)	4,603	(13,145)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	10,052			8,231

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการในระหว่างปี		
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน				
ที่ดิน	10,199	3,874	(1,535)	12,538
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8,231	-	(1,114)	7,117
อุปกรณ์	433	308	(433)	308
ยานพาหนะ	1,658	1,088	-	2,746
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	848
รวม	21,369	5,270	(3,082)	23,557
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	(3,329)	(2,689)	552	(5,466)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,101)	(1,727)	493	(6,335)
อุปกรณ์	(373)	(106)	434	(45)
ยานพาหนะ	(799)	(545)	-	(1,344)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(33)	(282)	-	(315)
รวม	(9,635)	(5,349)	1,479	(13,505)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	11,734			10,052

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

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์		
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
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	118	-
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(154)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,064	8,263
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
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)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(824)	(685)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	114	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(7,276)	(6,820)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,534	2,128
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,788	1,443

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	824	933	685	756

19. สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี

19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี	23,934	26,017	22,801	20,573
หนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี	(5,673)	(12,409)	(8,495)	(10,695)
	18,261	13,608	14,306	9,878

19.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,329	317	-	1,646
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,319	(4,674)	-	2,645
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,215	351	1,021	11,587
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-	7,045
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-	660
รวม	26,017	(3,104)	1,021	23,934
หนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้านำมา	(5,495)	1,437	-	(4,058)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(6,291)	4,794	-	(1,497)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-	(116)
รวม	(12,409)	6,736	-	(5,673)
สุทธิ	13,608	3,632	1,021	18,261

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 65	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ 31 ธ.ค. 66
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	328	1,001	-	1,329
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,767	4,552	-	7,319
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,917	298	-	10,215
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,313	1,090	-	6,403
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	19,076	6,941	-	26,017
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค่า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(9,725)	4,230	-	(5,495)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,078)	(4,213)		(6,291)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(11,803)	(606)	-	(12,409)
สุทธิ	7,273	6,335	-	13,608

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 66	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ 31 ธ.ค. 67
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเสื่อมขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,267	334	-	1,601
ค่าเสื่อมขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,003	(346)	-	1,657
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,149	273	1,065	11,487
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	6,403	642	-	7,045
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	260	-	660
รวม	20,573	1,163	1,065	22,801
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(8,168)	1,437	-	(6,731)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,904)	258	-	(1,646)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(622)	506	-	(116)
รวม	(10,695)	2,200	-	(8,495)
สุทธิ	9,878	3,363	1,065	14,306

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 65	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ 31 ธ.ค. 66
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	255	1,012	-	1,267
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,182	(179)	-	2,003
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,884	265	-	10,149
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,312	1,091	-	6,403
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	400	-	-	400
รวม	18,384	2,189	-	20,573
หนี้สินภายใต้การควบคุม :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	-	(1)	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(12,398)	4,230	-	(8,168)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,077)	173	-	(1,904)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(622)	-	(622)
รวม	(14,475)	3,780	-	(10,695)
สุทธิ	3,909	5,969	-	9,878

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	4,634	5,605	4,634	5,307
ภายใต้เงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	9,571	-	-
รวม	4,634	15,176	4,634	5,307

21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	1,549	53,236
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	256,775	226,000
รวม	258,324	279,236

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 80 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675.00 ล้านบาท และ 226.00 ล้านบาท ตามลำดับ เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดยที่ดินและอาคารสโมสร บางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบน ที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน ของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าจะไม่ กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การ ยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21,986	36,060	12,101	25,757
- บริษัทอื่น	6,669	18,494	4,743	13,424
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	256,712	214,899	250,250	210,281
รวมเจ้าหนี้การค้า	285,367	269,453	267,094	249,462
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตัวเงินจ่ายการค้า	1,974	9,316	1,727	7,752
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,354	39,643	12,448	37,522
รายได้รับล่วงหน้า	49,435	46,431	43,955	40,293
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,842	15,625
- บริษัทอื่น	104,722	121,807	103,749	119,698
เจ้าหนี้อื่น	13,587	12,915	12,894	11,521
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	183,072	230,112	187,615	232,411
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	468,439	499,565	454,709	481,873

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ	919,149	1,053,985	898,401	1,027,795
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(420,949)	(669,850)	(415,086)	(664,408)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	498,200	384,135	483,315	363,387

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	1,053,986	821,867	1,027,796	821,867
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	607,548	1,548,115	607,548	1,518,115
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(742,385)	(1,315,997)	(736,943)	(1,312,187)
ยอดคงเหลือปลายปี	919,149	1,053,985	898,401	1,027,795

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 4,082.39 ล้านบาท และ 5,439.39 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราดอกเบี้ยที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,054.95 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 1,671.67 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละไม่น้อยกว่า 600,000 บาท ต่อเดือน งวดที่ 1 ถึง 24 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี งวดที่ 25 ถึง 60 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ

24. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อ หน่วย (บาท)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	พันบาท	
						งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						มูลค่าตามบัญชี	
						2567	2566
1/2564	วันที่ 22 ก.ค. 2564	วันที่ 24 ก.ค. 2567	150	1,000	ทุกสามเดือน	-	150,000
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	300,000	300,000
3/2567	วันที่ 27 ก.ย. 2567	วันที่ 26 มี.ค. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	-
รวม						500,000	450,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี						(688)	(3,163)
สุทธิ						499,312	446,837
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(299,692)	(150,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						199,620	296,837

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 หุ้นกู้ดังกล่าวที่ออกโดยบริษัทมีหลักประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี 5 เดือน 27 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,962	10,547
<u>บวก</u> ชื้อเพิ่มระหว่างปี	5,117	5,117
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	645	540
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(5,218)	(4,818)
<u>หัก</u> ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,919)	(2,848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(3,525)	(3,430)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	6,062	5,108

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	19,136	12,277
<u>บวก</u> ชื้อเพิ่มระหว่างปี	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> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(5,942)	(4,243)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	10,020	6,304

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการบริหารหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,367	5,567	4,243	5,349
ดอกเบี้ยจ่าย	645	1,093	540	799
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	8,120	12,190	8,120	12,189
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	144	-	-	-
	13,276	18,850	12,903	18,337

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 13.48 ล้านบาท และ 19.83 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 12.94 ล้านบาท และ 18.32 ล้านบาท ตามลำดับ) และมีการเพิ่มของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่เป็นเงินสด จำนวน 5.12 ล้านบาท และ 5.68 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 5.12 ล้านบาท และ 5.27 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

26.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>งบฐานะการเงิน</u>				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา	54,148	52,095	50,746	49,419
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	5,179	5,106	4,623	4,588
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(3,262)	(3,261)	(3,262)	(3,261)
<u>หัก (ถ้าไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก</u>				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	4,967	208	5,325	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>61,032</u>	<u>54,148</u>	<u>57,432</u>	<u>50,746</u>

26.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
ต้นทุนก่อสร้าง	144	138	-	-
ต้นทุนบริการ	107	102	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,114	912	1,114	912
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,242	2,447	2,063	2,273
ต้นทุนทางการเงิน	1,572	1,507	1,446	1,403
รวม	<u>5,179</u>	<u>5,106</u>	<u>4,623</u>	<u>4,588</u>
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
(ถ้าไร) ขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,967	208	5,325	-
รวม	<u>4,967</u>	<u>208</u>	<u>5,325</u>	<u>-</u>
รวม	<u>10,146</u>	<u>5,314</u>	<u>9,948</u>	<u>4,588</u>

- 26.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
การปรับปรุงจากประสบการณ์	1,208	-	1,900	-
สมมติฐานประชากร	(145)	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	3,904	208	3,425	-
รวม	4,967	208	5,325	-

- 26.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.45 - 2.82	3.34 - 4.48	2.45	3.34 - 4.48
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.43 - 34.38	1.43 - 22.92	1.43 - 17.19	1.43 - 22.92
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 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.96)	4.55	(3.61)	4.13
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.39	(3.91)	3.98	(3.56)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.41)	1.54	(1.51)	1.63
	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 12 - 29 ปี (งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 12 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวน 2.97 ล้านบาท

27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	32,012	26,563
บวก : เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,214	7,555
หัก : จ่ายชำระในระหว่างปี	-	(2,106)
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	35,226	32,012

28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	31,931	31,931	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	(450)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	31,481	31,931	30,068	30,068

29. ดำรงตามกฎหมาย

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

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

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

30. การจัดสรรกำไรสะสม-เงินปันผล

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 62.26 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2567

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 136.98 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2566

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.77 : 1 และ 0.78 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.73 : 1 และ 0.74 : 1 ตามลำดับ

32. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวนเงิน 7.19 ล้านบาท และ 6.82 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวนเงิน 6.93 ล้านบาท และ 6.57 ล้านบาท ตามลำดับ

33. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

33.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	740	50,410	542	50,324
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(3,632)	(6,335)	(3,363)	(5,969)
รวม	(2,892)	44,075	(2,821)	44,355
ค่าใช้จ่ย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	1,021	-	1,065	-

33.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(40,188)	196,216	(26,696)	224,153
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(8,038)	39,243	(5,339)	44,830
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	13,914	7,972	10,506	2,665
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้อง				
นำมาคำนวณกำไรทางภาษี	(8,768)	(3,140)	(7,988)	(3,140)
รวมรายการกระทบยอด	5,146	4,832	2,518	(475)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,892)	44,075	(2,821)	44,355

33.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(40,188)		196,216	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(8,038)	20.00	39,243	20.00
รายการกระทบยอด	5,146	12.80	4,832	2.46
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(2,892)	32.80	44,075	22.46

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(26,696)		224,153	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(5,339)	20.00	44,830	20.00
รายการกระทบยอด	2,518	9.43	(475)	(0.21)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(2,821)	29.43	44,355	19.79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 88.94 ล้านบาท และ 64.01 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

34. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,774	(11,586)	18,495	9,429
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	343,746	(445,710)	347,220	(451,251)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(135,437)	(42,970)	(135,437)	(106,262)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	64,986	59,231	64,986	59,231
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	799,309	1,537,307	799,309	1,537,307
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	185,509	194,585	142,090	159,787
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37,418	37,982	24,787	24,303

35. ต้นทุนทางการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	95,927	84,046	93,930	82,451
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	384	227	152	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,572	1,507	1,446	1,403
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	40	1,424	40	1,424
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	12,937	8,563	12,937	8,563
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	645	1,093	540	799
รวม	111,505	96,860	109,045	94,640
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(64,986)	(59,231)	(64,986)	(59,231)
สุทธิ	46,519	37,629	44,059	35,409

36. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	(33,672)	162,081	(23,875)	179,798
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	(0.027)	0.130	(0.019)	0.144

37. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้น โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)										
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย ให้เช่าและบริการสโมสร	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พักพื้น	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานเนวราบ	ส่วนงานเนวสูง						DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,186,655	3,000	-	-	-	-	1,189,655	(948)	-	1,188,707
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	28,692	-	-	28,692	(28,692)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	33,655	-	13,132	32,465	79,252	(15,251)	-	64,001
รายได้อื่น	15,706	40	10	2,314	32	5,002	23,104	(5,798)	-	17,306
รวมรายได้	1,202,361	3,040	33,665	31,006	13,164	37,467	1,320,703			1,270,014
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	791,114	2,231	-	-	10	-	793,355	4,381		797,736
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-		33,541	-	-	33,541	-	(33,541)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	34,141	-	8,355	29,724	72,220	-	(5,207)	67,013
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	147,413	406	-	-	-	-	147,819	-	(71)	147,748
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236,137	4,607	2,336	6,595	3,302	13,809	266,786	-	(15,599)	251,187
ต้นทุนทางการเงิน	43,551	-	509	5,605	153	3,779	53,597		(7,078)	46,519
รวมค่าใช้จ่าย	1,218,215	7,244	36,986	45,741	11,820	47,312	1,367,318			1,310,203
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	(15,854)	(4,204)	(3,321)	(14,735)	1,344	(9,845)	(46,615)	-	-	(40,189)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2,821)	-	-	(269)	198	-	(2,892)	-	-	(2,892)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(13,033)	(4,204)	(3,321)	(14,466)	1,146	(9,845)	(43,723)	-	-	(37,297)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567										
สินค้าคงเหลือ	119,331	-	70	4,169	-	183	123,752	-	-	123,752
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,984,511	-	-	-	-	-	2,984,511	-	(16,859)	2,967,652
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	187,931	-	-	-	187,931	-	(42,678)	145,253
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	79,515	27	186	21,831	243	8,540	110,342	42,678		153,020

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)										
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย ให้เช่าและบริการสโมสร	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พักพื้น	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	44,356	-	-	(367)	86	-	44,075	-	-	44,075
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	193,106	(5,446)	(7,868)	(4,181)	529	(25,951)	150,189			152,141
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566										
สินค้างเหลือ	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

38. จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,188,707	2,299,136	1,189,655	2,302,070
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	64,001	54,769	14,591	15,783
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,252,708	2,353,905	1,204,246	2,317,853

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,985	(134,836)	-	919,149
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15,962	(4,573)	(1,802)	9,587
รวม	1,801,520	(107,846)	(1,802)	1,691,872

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด เพิ่ม (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	(6,550)	3,376	15,962
รวม	1,195,562	602,582	3,376	1,801,520

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567			ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	279,236	(20,912)	-	258,324
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,795	(129,394)	-	898,401
หุ้นกู้	446,837	52,475	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10,547	(4,278)	2,269	8,538
รวม	1,764,415	(102,109)	2,269	1,664,575

	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	205,928	-	1,027,795
หุ้นกู้	149,845	296,992	-	446,837
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,277	(5,332)	3,602	10,547
รวม	1,183,703	577,110	3,602	1,764,415

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. เครื่องมือทางการเงิน

40.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

40.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไป และไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด 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 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	116,452	-	5,960	122,412	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	20,788	20,788	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	247	603	850	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	469,997	469,997	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	919,149	-	-	919,149	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	9,587	-	9,587	4.31 - 7.39

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,914	-	44,514	86,428	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	22,268	22,268	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	593	245	-	838	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	499,566	499,566	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,985	-	-	1,053,985	4.40 - 8.68
หุ้นกู้	-	149,845	-	149,845	4.85 และ 6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,962	-	15,962	4.05 - 7.39

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109,779	-	5,577	115,356	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	19,657	19,657	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	65,237	-	-	65,237	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	603	603	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	454,465	454,465	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898,401	-	-	898,401	5.28 - 8.68
หุ้นกู้	-	499,312	-	499,312	6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,538	-	8,538	4.31 - 7.25

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,329	-	43,006	78,335	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	18,251	18,251	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	66,394	-	-	66,394	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	593	593	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	39,367	-	39,367	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	53,236	226,000	-	279,236	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	481,873	481,873	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,027,795	-	-	1,027,795	4.40 - 8.68
หุ้นกู้	-	446,837	-	446,837	4.85 และ 6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10,547	-	10,547	4.31 - 7.25

40.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 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 2567 และ 2566 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	603	-	603
รวม	498	-	603	-	603
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	593	-	593
รวม	498	-	593	-	593

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย
มูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

งบการเงินรวม					
ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145,252	-	-	215,825	215,825
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	152,965	-	-	211,512	211,512
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,930	-	-	255,810	255,810
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,880	-	-	251,080	251,080

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ใน
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด ส่วนอาคารสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีคิดจาก
ต้นทุนทดแทน

41. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

41.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดังนี้

<u>จ่ายชำระภายใน</u>	<u>ล้านบาท</u>
1 ปี	2.42

41.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	<u>ล้านบาท</u>	
	<u>งบการเงินรวม</u>	<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	277.51	277.51
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	195.22	194.82

41.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

41.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

41.4.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขคำที่ ผบ. 959/2563 และคดีหมายเลขคำที่ ผบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจากคดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรีดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าจะเป็นประเด็นข้อกฎหมาย และในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขออนุญาตฎีกาและขอฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 17 มีนาคม 2568

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

- 41.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทธยา และศาลได้มีคำสั่งนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 19 - 20 ธันวาคม 2566 โดยวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- 41.4.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขคำที่ 2049/2560 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท

- 41.4.4 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลข คำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท บริษัทได้ยื่นคำให้การและอยู่ในขั้นตอนการนัดไต่ถามถ้อยคำ

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ทั้งสองฝ่ายไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ ศาลจึงมีคำสั่งให้นาคดีเข้าสู่กระบวนการพิจารณา โดยมีการนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2568

- 41.4.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ้องร้องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งให้รับโอนสาธารณูปโภคและเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียหายจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ศาลมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ภาค 1 ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 อย่างไรก็ดีตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 มีมติให้ออกขาย หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ วงเงิน 200 ล้านบาท (จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท) หุ้นกู้ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ อายุหุ้นกู้ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ กำหนดวันที่ออกหุ้นกู้วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568