

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้ฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสิทธิภาพการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำและทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 526 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 2,075 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 2,601 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 772 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 1,031 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93 ของรายได้รวม โดยกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายใน โดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือ โปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงวันสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการโครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์

(นางสาวนิธินิ กิตติคุณาพงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ		บาท				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	17,607,617.91	16,312,933.61	20,897,226.55	19,657,155.35
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	66,322,028.47	65,237,499.28
	สินค้าคงเหลือ	8	526,440,899.38	123,752,045.21	519,584,109.44	119,331,136.12
	ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	2,074,885,606.14	2,967,652,468.82	2,099,196,398.45	2,984,511,416.99
	ที่ดินรอการพัฒนา	10	860,208,916.83	864,471,466.85	860,208,916.83	864,471,466.85
	สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	858,924.79	850,461.48	609,692.39	603,185.99
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	15,212,654.81	15,459,343.58	13,450,059.33	13,790,663.75
	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,534,638,596.07	4,110,911,130.88	3,611,295,384.18	4,182,958,886.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน						
	ที่เป็นหลักประกัน	13	38,347,653.44	36,743,373.30	38,347,653.44	36,743,373.30
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	86,864,497.95	86,864,497.95
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	140,501,837.00	145,252,294.86	153,620,000.00	187,930,366.95
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	104,902,543.33	153,020,301.56	71,664,713.64	79,727,567.03
	สินทรัพย์สิทธิการใ้	17	5,347,298.72	9,177,938.05	5,137,946.81	8,231,130.49
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	1,889,060.02	1,787,266.89	1,580,242.27	1,443,538.42
	ที่ดินรอการพัฒนา	10	877,992,483.43	877,992,483.43	805,411,249.35	805,411,249.35
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	19	23,028,361.32	18,260,948.90	19,073,429.07	14,306,016.65
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	5,060,318.45	4,633,683.56	3,609,874.56	4,633,683.56
	รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,197,069,555.71	1,246,868,290.55	1,185,309,607.09	1,225,291,423.70
	รวมสินทรัพย์		4,731,708,151.78	5,357,779,421.43	4,796,604,991.27	5,408,250,310.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	21	231,859,715.04	258,324,144.03	231,859,715.04	258,324,144.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 22	480,793,042.39	468,438,737.74	453,768,545.13	454,708,853.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	329,952,450.25	420,948,996.19	323,640,586.00	415,085,560.31
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	299,691,523.13	-	299,691,523.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500,000.00	5,500,000.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	2,885,746.46	3,524,800.41	2,755,547.18	3,429,553.33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		262,964.01	641,470.84	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,051,253,918.15	1,457,069,672.34	1,012,024,393.35	1,431,239,634.79
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	217,024,833.37	498,199,948.63	208,452,137.50	483,315,388.50
หุ้นกู้	5, 24	397,358,701.09	199,619,713.91	397,358,701.09	199,619,713.91
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	2,759,768.51	6,061,744.61	2,597,016.73	5,108,503.50
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	53,357,751.23	61,032,306.90	44,997,362.82	57,432,376.98
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	35,798,474.82	35,225,699.77	35,798,474.82	35,225,699.77
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	31,480,740.00	31,480,740.00	30,067,950.00	30,067,950.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5	36,923,504.94	35,325,561.04	37,360,504.94	35,758,561.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		774,703,773.96	866,945,714.86	756,632,147.90	846,528,193.70
รวมหนี้สิน		1,825,957,692.11	2,324,015,387.20	1,768,656,541.25	2,277,767,828.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
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 - ตำรองตามกฎหมาย	30	122,200,000.00	122,200,000.00	122,200,000.00	
ยังไม่ได้จัดสรร		992,953,530.42	1,118,845,187.05	1,082,934,759.02	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,935,678,425.12	3,061,570,081.75	3,027,948,450.02	3,130,482,481.71
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	29	(29,927,965.45)	(27,806,047.52)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,905,750,459.67	3,033,764,034.23	3,027,948,450.02	3,130,482,481.71
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,731,708,151.78	5,357,779,421.43	4,796,604,991.27	5,408,250,310.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้	5, 38			
รายได้จากการขาย	1,031,435,936.47	1,188,707,468.00	1,031,389,207.50	1,189,655,468.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	70,370,575.13	64,000,841.09	17,030,376.59	14,590,775.60
รายได้อื่น	11,714,251.66	17,306,274.62	13,342,546.46	15,756,500.68
รวมรายได้	1,113,520,763.26	1,270,014,583.71	1,061,762,130.55	1,220,002,744.28
ค่าใช้จ่าย	5, 38			
ต้นทุนขาย	772,282,503.43	797,735,724.71	768,202,579.41	793,345,342.02
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	67,584,479.18	67,013,393.47	15,457,076.01	18,394,230.52
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	118,595,302.70	147,748,398.44	118,706,566.74	147,819,579.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	242,019,876.12	251,187,487.25	227,330,739.47	243,080,326.57
รวมค่าใช้จ่าย	1,200,482,161.43	1,263,685,003.87	1,129,696,961.63	1,202,639,478.53
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(86,961,398.17)	6,329,579.84	(67,934,831.08)	17,363,265.75
ต้นทุนทางการเงิน	36	50,079,998.86	46,518,525.50	48,183,254.00
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(137,041,397.03)	(40,188,945.66)	(116,118,085.08)	(26,696,162.62)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	34	(6,530,740.61)	(2,891,683.75)	(6,530,740.61)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(130,510,656.42)	(37,297,261.91)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	2,137,081.86	(3,946,030.66)	7,053,312.78	(4,260,357.55)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,137,081.86	(3,946,030.66)	7,053,312.78	(4,260,357.55)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(128,373,574.56)	(41,243,292.57)	(102,534,031.69)	(28,135,180.83)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(127,999,384.16)	(33,672,126.16)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,511,272.26)	(3,625,135.75)	-	-
		<u>(130,510,656.42)</u>	<u>(37,297,261.91)</u>	<u>(109,587,344.47)</u>	<u>(23,874,823.28)</u>
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(125,891,656.63)	(37,657,401.99)	(102,534,031.69)	(28,135,180.83)
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,481,917.93)	(3,585,890.58)	-	-
		<u>(128,373,574.56)</u>	<u>(41,243,292.57)</u>	<u>(102,534,031.69)</u>	<u>(28,135,180.83)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	37				
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.103)	(0.027)	(0.088)	(0.019)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

		งบการเงินรวม						ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม	
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่								
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ผลต่างจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม		
					จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร				
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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	(24,920,156.94)	3,136,566,806.35
	จ่ายปันผล	31	-	-	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
	รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้น	29	-	-	-	-	-	-	700,000.00	700,000.00
	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	(27,806,047.52)	3,033,764,034.23
	รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้น	29	-	-	-	-	-	-	360,000.00	360,000.00
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
	กำไรสำหรับปี		-	-	-	(127,999,384.16)	-	(127,999,384.16)	(2,511,272.26)	(130,510,656.42)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	2,107,727.53	-	2,107,727.53	29,354.33	2,137,081.86
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(125,891,656.63)	-	(125,891,656.63)	(2,481,917.93)	(128,373,574.56)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,245,283,691.00	577,530,000.00	(2,288,796.30)	122,200,000.00	992,953,530.42	-	2,935,678,425.12	(29,927,965.45)	2,905,750,459.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม
				จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,275,863,451.09	-	3,220,877,142.09
	จ่ายปันผล	-	-	-	(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
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	(109,587,344.47)	-	(109,587,344.47)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	7,053,312.78	-	7,053,312.78
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(102,534,031.69)	-	(102,534,031.69)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,245,283,691.00	577,530,000.00	122,200,000.00	1,082,934,759.02	-	3,027,948,450.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(130,510,656.42)	(37,297,261.91)	(109,587,344.47)	(23,874,823.28)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,530,740.61)	(2,891,683.75)	(6,530,740.61)	(2,821,339.34)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	50,079,998.86	46,518,525.50	48,183,254.00	44,059,428.37
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยจ่าย	(182,880.88)	(279,810.53)	(3,793,579.53)	(3,876,096.20)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32,029,426.55	37,417,874.49	20,533,917.62	24,786,706.65
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	-	(2,180,656.76)	-	(2,180,656.76)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,361,282.33)	1,529,394.59	(937,854.66)	(1,828,632.41)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(402,719,632.17)	23,949,072.42	(400,252,973.32)	20,675,325.34
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง	934,951,656.66	405,699,992.03	927,499,812.52	409,173,904.33
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	32,268.16	(135,436,657.67)	32,268.16	(135,436,657.67)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินลดลง	-	12,825,000.00	-	12,825,000.00
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	979,756.99	3,558,868.46	(141,917.79)	(501,697.09)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(438,768.46)	417,687.15	1,023,809.00	329,913.12
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการขอกินภาษีซื้อ	-	(246,446.59)	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	13,875,465.09	(30,458,641.10)	512,592.20	(25,245,206.30)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	(378,506.83)	(536,363.94)	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	1,597,943.90	1,882,130.74	1,601,943.90	1,882,130.74
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,305,618.10	3,607,555.01	3,761,010.93	3,176,787.37
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	66,598.03	(174,808.18)	108,954.54	1,668,554.00
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	5,391,740.52	3,213,517.09	5,391,740.52	3,213,517.09
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	145,188.83	1,300,000.00	145,188.83	1,300,000.00
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(6,506.40)	(9,921.48)	(6,506.40)	(9,921.48)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	121,971.32	8,317.31	109,837.75	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้าคงเหลือ	30,778.00	5,752.83	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	450,206.79	3,950,582.65	443,137.42	707,848.00
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับค่าง้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,826.97	-	27,380,926.01	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับค่าง้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27,330,099.04	-	-	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(114,965.27)	(4,148,556.11)	(114,965.27)	(153,417.95)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	40,159.46	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) การดำเนินงาน หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้	529,195,604.44	332,263,621.71	515,362,511.35	327,870,666.53

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(13,990,532.92)	(10,486,919.12)	(12,642,837.78)	(14,678,950.88)
เงินสดรับจากภาษีซื้อได้รับคืน	13,147,625.95	246,446.59	13,015,522.24	-
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	180,923.97	277,968.46	3,297,879.26	3,786,075.62
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(9,325,261.40)	(3,262,400.00)	(8,536,400.40)	(3,262,400.00)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	(4,818,965.47)	-	(4,818,965.47)	-
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(450,300.00)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	514,389,394.57	318,588,417.64	505,677,709.20	313,715,391.27
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,604,280.14)	2,623,930.36	(1,604,280.14)	2,623,930.36
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,000,000.00	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(532,798.13)	(139,342.51)	(532,798.13)	(139,342.51)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	243,271.03	266,586.58	240,000.00	265,652.00
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,664,982.10)	(6,228,842.72)	(1,901,715.24)	(5,555,722.20)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(921,200.00)	(118,000.00)	(813,200.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(5,479,989.34)	(3,595,668.29)	(5,611,993.51)	(2,805,482.35)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(26,464,428.99)	(20,912,232.08)	(26,464,428.99)	(20,912,232.08)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,213,852.65)	(4,573,594.93)	(3,091,095.16)	(4,277,453.11)
เงินสดรับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	360,000.00	1,700,000.00	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้น	-	36,000,000.00	-	36,000,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	217,315,466.75	607,548,419.04	217,315,466.75	607,548,419.04
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(589,487,127.95)	(742,384,487.40)	(583,623,692.06)	(736,942,775.27)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	195,715,706.62	199,587,858.47	195,715,706.62	199,587,858.47
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(300,000,000.00)	(150,000,000.00)	(300,000,000.00)	(150,000,000.00)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(86,123,604.13)	(107,715,122.60)	(84,247,082.30)	(106,632,617.58)
จ่ายเงินปันผล	-	(62,259,479.55)	-	(62,259,479.55)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591,897,840.35)	(279,008,639.05)	(584,395,125.14)	(273,888,280.08)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(82,988,435.12)	35,984,110.30	(84,329,409.45)	37,021,628.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	122,412,411.33	86,428,301.03	115,356,362.17	78,334,733.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	700,539.03	837,906.84	544,000.00	621,000.00
เงินฝากธนาคาร	38,723,437.18	121,574,504.49	30,482,952.72	114,735,362.17
รวม	39,423,976.21	122,412,411.33	31,026,952.72	115,356,362.17
2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	1,351,940.42	5,116,477.01	1,351,940.42	5,116,477.01
3) ในปี 2567 ได้โอนที่ดินเพื่อขาย จำนวน 3.03 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

(N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอคำลูนกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์การจัดทำงบทางการเงินรวม

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง		ลักษณะธุรกิจ
	และทางอ้อม		
	2568	2567	
บริษัทย่อย			
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหาร โครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย			
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท ซีริอรูม 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 และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการข้อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายของงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง โดยวิธีอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

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

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มี การโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้นๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม นโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกัน โดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดิน ไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เข้าคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทวนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

กลุ่มบริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
---------------------------------	-----------

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

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

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรีโอและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

กลุ่มบริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท 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 เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างกันไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคา สำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์ แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจาก 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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

4.17 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.18.1 ประมาณการต้นทุน โครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.18.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่บริษัทใหญ่โดยอ้างอิงกับอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น เมื่อกิจการสามารถประมาณต้นทุนงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ โดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.18.3 ประเมินการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจ และข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการ รับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐาน ที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.18.4 ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าน่าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าน่าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าน่าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจ ในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าน่าคงเหลือนั้น โดยค่าเพื่อการลดลง ของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเพื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือ เสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าน่าคงเหลือชนิด จำนวนค่าเพื่อการลดลง ของมูลค่าสินค้าน่าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าน่าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้ หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลด มูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน สุทธิ

4.18.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมาย กำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึก รับรู้หนี้สินตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.6 ค่าเพื่อการค้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเพื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณา ว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลา การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลา นานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.18.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้อง ทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

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

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.18.10 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.18.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

4.18.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทย่อมมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.18.13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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 คำวิสตูก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท รัชฎะคาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนานานสง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคว์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/		ลักษณะความสัมพันธ์
	สัญชาติ		
บริษัท พรีเม็กซ์ สเตชั่น จำกัด	ไทย		เป็นญาติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม	ไทย		เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ดันจาทอดธรรม	ไทย		เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย		เป็นกรรมการ
ดร. พิบูลย์ ลิมประกัทร	ไทย		เป็นกรรมการ (ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568)
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย		เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทีภย์	ไทย		เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายการในระหว่างปี	นโยบายกำหนดราคา	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	6,109	6,293
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,066	1,269
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี)	-	-	3,607	3,600
รายได้อื่น	ราคาตลาด	-	-	2	-
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	25,460	28,549
ค่าบริการโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	8,033	7,400
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	252	886
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	159	77
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	49	219
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,200	1,200	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	17,386	15,255	7,693	5,434
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	237	489	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	840	1,015	840	780
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	58	230	7	1
ค่าสมาชิกกอล์ฟ	ราคาตลาด	144	351	144	351
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	84	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	289	61	289	58
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	233	386	-	152
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และ 6.25 ต่อปี (ปี 2567 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 และ 6.00 ต่อปี)	12,435	7,243	12,435	7,243
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	220	68	-	-

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซีโรรูน เวลเนส จำกัด	-	-	5,331	2,703
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	240	442
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	64	-
รวม	-	-	5,635	3,145
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	107	-	-	-
บริษัท ทรัพย์น้ำชัยพัฒนา จำกัด	-	-	-	-
รวม	107	-	5,635	3,145
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(52)	(495)
สุทธิ	107	-	5,583	2,650
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	51,000	50,000
บริษัท ซีโรรูน เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	1,000
รวม	-	-	73,000	72,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(6,678)	(6,763)
สุทธิ	-	-	66,322	65,237
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	3,092	653
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	5,265	10,186
บริษัท ซีโรรูน เวลเนส จำกัด	-	-	-	1
รวม	-	-	8,357	10,840
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	340	1,136	-	-
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	26,907	20,019	3,079	493
บริษัท พีริแอส สเตชั่น จำกัด	-	55	-	-
บริษัท นำชัยกอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	20	9	16	1
บริษัท ทรัพย์น้ำชัยพัฒนา จำกัด	-	660	-	660
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	38	36	38	36
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	13	71	13	71
รวม	27,318	21,986	3,146	1,261
	27,318	21,986	11,503	12,101

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	382	231	194	156
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	20	13	3	3
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	1	1	1	1
ดร.พิบูลย์ ลิมประภัทร	-	1	-	1
คุณวิกรม ศรีประทีภย์	33	3	33	3
รวม	<u>436</u>	<u>249</u>	<u>231</u>	<u>164</u>
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	8,660	12,842
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	<u>5,500</u>	<u>5,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	451	447
หุ้นกู้				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	195,000	190,000	195,000	190,000
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	4,000	4,000	4,000	4,000
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
ดร. พิบูลย์ ลิมประภัทร	-	1,000	-	1,000
คุณวิกรม ศรีประทีภย์	8,000	4,000	8,000	4,000
รวม	<u>208,000</u>	<u>200,000</u>	<u>208,000</u>	<u>200,000</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	72,000	72,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,000	-
ยอดลดลงระหว่างปี	(2,000)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	73,000	72,000
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,678)	(6,763)
สุทธิ	66,322	65,237

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	5,500	5,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	36,000
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(36,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	5,500	5,500

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
<u>ผู้บริหาร</u>		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,523	38,502
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,176	910
รวม	<u>38,699</u>	<u>39,412</u>

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดในมือ	701	838	544	621
เงินฝากกระแสรายวัน	8,662	5,122	7,830	4,956
เงินฝากออมทรัพย์	30,061	116,452	22,653	109,779
รวม	<u>39,424</u>	<u>122,412</u>	<u>31,027</u>	<u>115,356</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึง 0.40 ต่อปี (2567 : ระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 0.40 ต่อปี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	107	-	4,399	2,439
- บริษัทอื่น	977	972	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	1,084	972	4,399	2,439
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,236	706
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	203	115	160	99
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	548	-	535
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,658	7,825	2,903	7,662
เงินทอรองจ่าย	102	214	102	197
ลูกหนี้อื่น	14,392	8,910	14,190	10,421
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	18,355	17,612	18,591	19,620
รวม	19,439	18,584	22,990	22,059
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,831)	(2,271)	(2,093)	(2,402)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	17,608	16,313	20,897	19,657

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดต้นปี	2,271	2,446	2,402	1,890
เพิ่มขึ้น	-	72	-	512
ลดลง	(440)	(247)	(309)	-
ยอดสิ้นปี	1,831	2,271	2,093	2,402

8. สินค้ำคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	524,331	124,078	524,331	124,078
สินค้ำเพื่อบริการ	295	252	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	6,594	4,169	-	-
รวม	531,220	128,499	524,331	124,078
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(4,779)	(4,747)	(4,747)	(4,747)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	526,441	123,752	519,584	119,331

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดต้นปี	4,747	6,928
เพิ่มขึ้น	32	-
ลดลง	-	(2,181)
ยอดสิ้นปี	4,779	4,747

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นต์สัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	157	524.33	36	124.08
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นต์สัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	157	524.33	36	124.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 513.56 ล้านบาท และ 110.51 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

9. ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,207,040	1,514,596	1,207,040	1,514,596
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	542,444	725,948	542,444	725,948
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	189,198	581,229	213,508	598,088
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	136,204	145,880	136,204	145,880
รวม	2,074,886	2,967,653	2,099,196	2,984,512

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัท จำนวน 1,780.36 ล้านบาท 2,632.27 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 และข้อ 23

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่ง จำนวนเงินประมาณ 37.95 ล้านบาท และ 64.99 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน การพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.00 และร้อยละ 5.43 ตามลำดับ

9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	20	19
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	(1)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอกการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	19	20
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	14,282.19	20,202.82
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	9,854.98	14,658.27
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	69.00	72.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการ ในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 139.82 ล้านบาท และ 153.27 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	33	135,436	33	135,436
รวม	1,742,496	1,742,463	1,669,915	1,669,882
หัก ขาย/โอนออกในระหว่างปี	(4,295)	-	(4,295)	-
ยอดคงเหลือ	1,738,201	1,742,463	1,665,620	1,669,882
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	860,209	864,471	860,209	864,471
ไม่หมุนเวียน	877,992	877,992	805,411	805,411
	1,738,201	1,742,463	1,665,620	1,669,882

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,666 ล้านบาท และ 1,670 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำ 6 เดือน	249	247	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์ตราสารหนี้	610	603	610	603
รวม	859	850	610	603

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำ	57	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	396	295	396	295
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,760	15,164	13,054	13,496
รวม	15,213	15,459	13,450	13,791

13. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่เป็นหลักประกัน เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวนเงิน 38.35 ล้านบาท และ 36.74 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42.2

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท		พันบาท		พันบาท			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568	2567	2568	2567	วิธีการลงทุน		เงินปันผลรับ	
				2568	2567	2568	2567	
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	-	-	-	-
					<u>86,864</u>	<u>86,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัทได้รวมบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนของความเป็น		พันบาท			
	เจ้าของและสิทธิ		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ	
	ในการออกเสียงที่ถือ		รวมจัดสรรสำหรับ		ควบคุมสะสม	
	โดยส่วนได้เสียที่ไม่มี		ส่วนได้เสียที่ไม่มี			
	อำนาจควบคุม		อำนาจควบคุม			
	(ร้อยละ)					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	36.82	36.82	(2,511)	(3,586)	(27,417)	(24,906)

ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทก่อนตัดรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	พันบาท	
	2568	2567
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	36.82	36.82
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,162	1,703
หนี้สินหมุนเวียน	85,163	81,133
สินทรัพย์สุทธิ	(75,923)	(69,543)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27,417)	(24,906)
รายได้	35,462	37,467
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(6,820)	(9,846)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	80	107
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมทั้งแบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,511)	(3,586)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,774	1,912
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(385)	(271)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,452)	(2,966)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63)	(1,325)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	147,477	-	-	-	147,477
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	484	(385)	-	26,121
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,617	49	-	-	11,666
รวม	231,941	533	(385)	-	232,089
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(49,162)	(4,911)	-	-	(54,073)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(533)	(147)	-	-	(680)
ระบบสาธารณูปโภค	(25,690)	(50)	385	-	(25,355)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,303)	(125)	-	-	(11,428)
รวม	(86,688)	(5,233)	385	-	(91,536)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
รวม	-	(51)	-	-	(51)
รวม	-	(51)	-	-	(51)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	145,253				140,502

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
ราคาทุน					
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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	193,172	-	-	-	193,172
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1,465	-	-	-	1,465
ระบบสาธารณูปโภค	30,756	484	(385)	-	30,855
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	12,793	49	-	-	12,842
รวม	283,546	533	(385)	-	283,694
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(55,255)	(6,432)	-	-	(61,687)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(534)	(146)	-	-	(680)
ระบบสาธารณูปโภค	(27,582)	(524)	385	-	(27,721)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,245)	(360)	-	-	(12,605)
รวม	(95,616)	(7,462)	385	-	(102,693)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(27,381)	-	-	(27,381)
รวม	-	(27,381)	-	-	(27,381)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	187,930				153,620

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

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5,233	7,851	7,462	10,089

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากวิธีต้นทุน (Cost Approach) มาเป็นวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากบริษัทพิจารณาว่าวิธีดังกล่าวให้ผลการวัดมูลค่าที่เป็นตัวแทนของมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมกว่าในสภาวะการปัจจุบัน เนื่องจากสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่ตามลักษณะการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 140.50 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 153.62 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ (ปี 2567 ประเมินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) : 215.82 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ 255.81 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.6) ทำให้ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า เป็นจำนวนเงิน 27.38 ล้านบาท เข้างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในปี 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 17.04 ล้านบาท และ 14.59 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 16.90 ล้านบาท และ 20.77 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	3,693	-	-	-	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	90,883	-	-	-	90,883
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	34,225	-	-	-	34,225
ระบบสาธารณูปโภค	4,734	-	-	-	4,734
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	4,008	171	-	-	4,179
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	7,347	17	-	-	7,364
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	7,968	219	-	-	8,187
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,832	72	-	-	21,904
เครื่องใช้สำนักงาน	24,755	363	(237)	-	24,881
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	23,890	1,750	(846)	-	24,794
เครื่องครัวที่ห้องครัว/ห้องอาหาร	481	4	-	-	485
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	260	38	-	-	298
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	2,754	22	(2)	-	2,774
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	696	9	-	-	705
ยานพาหนะ	22,802	-	(1,326)	-	21,476
งานระหว่างก่อสร้าง	941	-	-	-	941
รวม	318,006	2,665	(2,411)	-	318,260
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(18,634)	(3,271)	-	-	(21,905)
- สโมสร	(7,536)	-	-	-	(7,536)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(17,189)	(3,056)	-	-	(20,245)
ระบบสาธารณูปโภค	(1,894)	(473)	-	-	(2,367)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(3,112)	(565)	-	-	(3,677)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(2,659)	(188)	-	-	(2,847)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(7,841)	(2,511)	-	-	(10,352)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(12,344)	(4,273)	-	-	(16,617)
เครื่องใช้สำนักงาน	(15,678)	(3,320)	173	-	(18,825)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(13,054)	(3,638)	638	-	(16,054)
เครื่องครัวที่ห้องครัว/ห้องอาหาร	(408)	(47)	-	-	(455)
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	(147)	(51)	-	-	(198)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(1,682)	(515)	1	-	(2,196)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(440)	(127)	-	-	(567)
ยานพาหนะ	(16,689)	(724)	906	-	(16,507)
รวม	(163,231)	(22,759)	1,718	-	(184,272)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคาร	(1,755)	(27,330)	-	-	(29,085)
รวม	(1,755)	(27,330)	-	-	(29,085)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	153,020				104,903

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
อสังหาริมทรัพย์					
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
เครื่องอุปโภคภัณฑ์	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
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ 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)
เครื่องอุปโภคภัณฑ์	(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)
ครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ 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 ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	172,349				153,020

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	3,693	-	-	-	3,693
- สโมสร	11,918	-	-	-	11,918
อาคาร - สำนักงาน	45,188	-	-	-	45,188
- สโมสร	10,895	-	-	-	10,895
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,565	-	-	-	16,565
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,592	26	-	-	2,618
เครื่องใช้สำนักงาน	21,958	253	(224)	-	21,987
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	17,629	1,623	(827)	-	18,425
ยานพาหนะ	22,734	-	(1,307)	-	21,427
งานระหว่างก่อสร้าง	941	-	-	-	941
รวม	198,037	1,902	(2,358)	-	197,581
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(12,540)	(1,748)	-	-	(14,288)
- สโมสร	(7,535)	-	-	-	(7,535)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(10,422)	(970)	-	-	(11,392)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,519)	(423)	-	-	(1,942)
เครื่องใช้สำนักงาน	(14,115)	(2,820)	163	-	(16,772)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(9,849)	(2,605)	625	-	(11,829)
ยานพาหนะ	(16,651)	(715)	887	-	(16,479)
รวม	(116,555)	(9,281)	1,675	-	(124,161)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	79,727				71,665

	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 ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคาร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	81,883				79,727

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	22,759	24,374	9,281	9,770

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุนรวม 68.56 ล้านบาท และ 101.64 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจ : 58.35 ล้านบาท และ 100.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอาคารซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (ซึ่งแสดงรายการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ) โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าตามวิธีพิจารณาจากรายได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าตามสภาพการณ์ปัจจุบัน จากการทดสอบการด้อยค่าพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 27.33 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ทั้งนี้ รายละเอียดของสมมติฐานและเทคนิคการประเมินมูลค่าได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.6

17. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

17.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิในการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเนื่องไป/ตัดจำหน่าย	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	11,392	1,352	(3,698)	-	9,046
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9,003	-	(632)	-	8,371
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	1,088	-	-	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	(848)	-
รวม	22,639	1,352	(4,330)	(848)	18,813
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(6,638)	(1,474)	2,366	-	(5,746)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,674)	(1,205)	-	-	(6,879)
อุปกรณ์	(122)	(77)	-	-	(199)
ยานพาหนะ	(429)	(213)	-	-	(642)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(598)	(250)	-	848	-
รวม	(13,461)	(3,219)	2,366	848	(13,466)
สินทรัพย์สิทธิในการใช้- สุทธิ	9,178				5,347

	พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงิน/	จำนวนที่รับโอน	
		ตัดจำหน่าย	(โอนออก)		
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 ค่าเผื่อการด้อยค่า					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(4,619)	-	4,619	-	-
รวม	(4,619)	-	4,619	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	11,200				9,178

	พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รายการในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงิน/	จำนวนที่รับโอน	
		ตัดจำหน่าย	(โอนออก)		
ราคาทุน					
ที่ดิน	11,392	1,352	(3,698)	-	9,046
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,740	-	-	-	7,740
อุปกรณ์	308	-	-	-	308
ยานพาหนะ	1,088	-	-	-	1,088
โปรแกรมสำเร็จรูป	848	-	-	(848)	-
รวม	21,376	1,352	(3,698)	(848)	18,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(6,640)	(1,474)	2,366	-	(5,748)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(5,356)	(1,099)	-	-	(6,455)
อุปกรณ์	(122)	(77)	-	-	(199)
ยานพาหนะ	(429)	(213)	-	-	(642)
โปรแกรมสำเร็จรูป	(598)	(250)	-	848	-
รวม	(13,145)	(3,113)	2,366	848	(13,044)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	8,231				5,138

	พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		รายการในระหว่างปี	รายการในระหว่างปี		
	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)		
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

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

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์		
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
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มระหว่างปี	920	813
<u>บวก</u> รับโอนระหว่างปี	848	848
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,832	9,924
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
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)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(819)	(676)
<u>บวก</u> รับโอนระหว่างปี	(848)	(848)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(8,943)	(8,344)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,788	1,443
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,889	1,580

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	819	824	676	685

19. สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี

19.1 สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี	26,371	23,934	25,238	22,801
หนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี	(3,343)	(5,673)	(6,165)	(8,495)
	<u>23,028</u>	<u>18,261</u>	<u>19,073</u>	<u>14,306</u>

19.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
ในกำไรขาดทุน		ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,646	(80)	-	1,566
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	351	5,476	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,645	(586)	-	2,059
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,587	(725)	(1,763)	9,099
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	115	-	7,160
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	-	-	660
รวม	<u>23,934</u>	<u>4,200</u>	<u>(1,763)</u>	<u>26,371</u>
หนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(2)	1	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(4,058)	2,123	-	(1,935)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(1,497)	618	-	(879)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(412)	-	(528)
รวม	<u>(5,673)</u>	<u>2,330</u>	<u>-</u>	<u>(3,343)</u>
สุทธิ	<u>18,261</u>	<u>6,530</u>	<u>(1,763)</u>	<u>23,028</u>

	พันบาท			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,329	317	-	1,646
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	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
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค่า	(1)	(1)	-	(2)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(5,495)	1,437	-	(4,058)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(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			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,601	(80)	-	1,521
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	351	5,476	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,657	(586)	-	1,071
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,487	(725)	(1,763)	8,999
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	115	-	7,160
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	-	-	660
รวม	22,801	4,200	(1,763)	25,238
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค่า	(2)	1	-	(1)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(6,731)	2,123	-	(4,608)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(1,646)	618	-	(1,028)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(412)	-	(528)
รวม	(8,495)	2,330	-	(6,165)
สุทธิ	14,306	6,530	(1,763)	19,073

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,267	334	-	1,601
ค่าต่อผลขาดทุนจากการค้ำยค่า - อาคาร	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

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	3,710	4,634	3,610	4,634
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1,350	-	-	-
รวม	5,060	4,634	3,610	4,634

21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	56,085	1,549
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	175,775	256,775
รวม	231,860	258,324

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดยที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัท และของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการกระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27,318	21,986	11,503	12,101
- บริษัทอื่น	6,854	6,669	5,721	4,743
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	266,770	256,712	260,005	250,250
รวมเจ้าหนี้การค้า	300,942	285,367	277,229	267,094
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	4,254	1,974	3,434	1,727
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20,211	13,354	19,385	12,448
รายได้รับล่วงหน้า	57,169	49,435	52,515	43,955
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,660	12,842
- บริษัทอื่น	83,843	104,722	82,685	103,749
เจ้าหนี้อื่น	14,374	13,587	9,861	12,894
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	179,851	183,072	176,540	187,615
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	480,793	468,439	453,769	454,709

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	546,977	919,149	532,093	898,401
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(329,952)	(420,949)	(323,641)	(415,086)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	217,025	498,200	208,452	483,315

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	919,149	1,053,986	898,401	1,027,796
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	217,315	607,548	217,316	607,548
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(589,487)	(742,385)	(583,624)	(736,943)
ยอดคงเหลือปลายปี	546,977	919,149	532,093	898,401

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 2,414.84 ล้านบาท และ 2,283.63 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 941.30 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 1,054.95 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละ ไม่น้อยกว่า 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	
						2568	2567
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	-	300,000
3/2567	วันที่ 27 ก.ย. 2567	วันที่ 26 มี.ค. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	200,000
1/2568	วันที่ 18 ก.พ. 2568	วันที่ 18 ก.พ. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	-
รวม						400,000	500,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี						(2,641)	(688)
สุทธิ						397,359	499,312
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(299,692)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						397,359	199,620

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

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

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
<u>บวก</u> ชื้อเพิ่มระหว่างปี	1,352	1,352
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	381	360
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(3,595)	(3,451)
<u>หัก</u> ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(2,079)	(1,447)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,646	5,352
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(2,886)	(2,755)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	2,760	2,597

	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> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(3,525)	(3,430)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	6,062	5,108

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคา - สิทธิทรัพย์สินการใช้	3,219	4,367	3,113	4,243
ดอกเบี้ยจ่าย	381	645	360	540
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,358	8,271	2,148	8,120
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสิทธิมีมูลค่าต่ำ	228	182	-	-
	6,186	13,465	5,621	12,903

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 6.18 ล้านบาท และ 13.67 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 5.60 ล้านบาท และ 12.94 ล้านบาท ตามลำดับ) และมีการเพิ่มของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่เป็นเงินสดจำนวน 1.35 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ : 1.35 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

26.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
งบฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมาต้นปี	61,032	54,148	57,432	50,746
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	5,552	5,179	4,918	4,623
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(9,325)	(3,262)	(8,536)	(3,262)
หัก (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>53,358</u>	<u>61,032</u>	<u>44,997</u>	<u>57,432</u>

26.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนก่อสร้าง	39	144	-	-
ต้นทุนบริการ	373	107	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,461	1,114	1,461	1,114
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,434	2,242	2,300	2,063
ต้นทุนทางการเงิน	1,245	1,572	1,157	1,446
รวม	<u>5,552</u>	<u>5,179</u>	<u>4,918</u>	<u>4,623</u>
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325
รวม	<u>(3,901)</u>	<u>4,967</u>	<u>(8,817)</u>	<u>5,325</u>
รวม	<u>1,651</u>	<u>10,146</u>	<u>(3,899)</u>	<u>9,948</u>

26.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(5,595)	1,208	(10,295)	1,900
สมมติฐานประชากร	-	(145)	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	1,694	3,904	1,478	3,425
รวม	(3,901)	4,967	(8,817)	5,325

26.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.94 - 2.46	2.45 - 2.82	1.94	2.45
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.43 - 34.38	1.43 - 34.38	1.43 - 17.19	1.43 - 17.19
อัตรามรณะ	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560
อัตราทุพพลภาพ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3.51)	4.04	(2.81)	3.24
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.87	(3.06)	3.11	(2.76)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(1.65)	1.83	(1.21)	1.31

	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 12 - 29 ปี (งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 12 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวน 8.79 ล้านบาท

27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณสุขโลก

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	35,226	32,012
บวก : เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,391	3,214
หัก : จ่ายชำระระหว่างปี	(4,819)	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	35,798	35,226

28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	31,481	31,931	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	-	(450)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายปี	31,481	31,481	30,068	30,068

29. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวนเงินรวม 15.20 ล้านบาท โดยมีส่วนทุนที่เรียกชำระจากผู้ถือหุ้นรายย่อยรายหนึ่งที่ยังไม่ได้รับชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มียอดค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 2.54 ล้านบาท และ 2.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นรายการหักจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

30. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

31. การจัดสรรกำไรสะสม-เงินปันผล

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

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.63 : 1 และ 0.77 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.58 : 1 และ 0.73 : 1 ตามลำดับ

33. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน กลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 3.32 ล้านบาท และ 3.64 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 3.13 ล้านบาท และ 3.49 ล้านบาท ตามลำดับ

34. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

34.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	740	-	542
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รื้อการศัคน์บัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(6,530)	(3,632)	(6,530)	(3,363)
รวม	(6,530)	(2,892)	(6,530)	(2,821)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	1,763	1,021	1,763	1,065

34.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(137,041)	(40,188)	(116,118)	(26,696)
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(27,408)	(8,038)	(23,224)	(5,339)
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	17,269	13,914	16,301	10,506
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้อง				
นำมาคำนวณกำไรทางภาษี	3,609	(8,768)	393	(7,988)
รวมรายการกระทบยอด	20,878	5,146	16,694	2,518
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,530)	(2,892)	(6,530)	(2,821)

34.3 การกระทบยอดระหว่างอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตรากำไรที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	จำนวนกำไร (บาท)	อัตรากำไร (%)	จำนวนกำไร (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(137,041)		(40,188)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	(27,408)	20.00	(8,038)	20.00
รายการกระทบยอด	20,878	(15.23)	5,146	(12.80)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(6,530)	4.77	(2,892)	7.20

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	จำนวนกำไร (บาท)	อัตรากำไร (%)	จำนวนกำไร (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(116,118)		(26,696)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	(23,224)	20.00	(5,339)	20.00
รายการกระทบยอด	16,694	(14.38)	2,518	(9.43)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(6,530)	5.62	(2,821)	10.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 90.51 ล้านบาท และ 88.94 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

35. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(402,689)	21,774	(400,253)	18,495
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	892,767	343,746	885,316	347,220
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,262	(135,437)	4,262	(135,437)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุน โครงการระหว่างปี	37,954	64,986	37,954	64,986
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	773,880	799,309	773,880	799,309
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	170,040	185,509	126,446	142,090
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32,029	37,418	20,534	24,787

36. ต้นทุนทางการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	60,233	95,927	58,678	93,930
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	233	384	-	152
การระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	1,245	1,572	1,157	1,446
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	40	-	40
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	25,942	12,937	25,942	12,937
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	381	645	360	540
รวม	88,034	111,505	86,137	109,045
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(37,954)	(64,986)	(37,954)	(64,986)
สุทธิ	50,080	46,519	48,183	44,059

37. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	(127,999)	(33,672)	(109,587)	(23,875)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	(0.103)	(0.027)	(0.088)	(0.019)

38. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้น โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (พันบาท)									
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,028,399	2,990	-	-	47	-	1,031,436	-	-	1,031,436
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	18,055	-	-	18,055	(18,055)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	34,756	-	16,058	35,354	86,168	(15,797)	-	70,371
รายได้อื่น	13,324	12	6	4,105	969	109	18,525	(6,811)	-	11,714
รวมรายได้	1,041,723	3,002	34,762	22,160	17,074	35,463	1,154,184			1,113,521
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	765,442	2,760	-	-	72	-	768,274	4,009	-	772,283
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	22,129	-	-	22,129	-	(22,129)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	29,952	-	13,343	28,235	71,530	-	(3,946)	67,584
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	118,477	229	-	-	157	-	118,863	-	(268)	118,595
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	220,530	4,736	2,065	7,507	3,590	10,006	248,434	-	(6,414)	242,020
ต้นทุนทางการเงิน	48,183	-	-	4,939	130	4,041	57,293	-	(7,213)	50,080
รวมค่าใช้จ่าย	1,152,632	7,725	32,017	34,575	17,292	42,282	1,286,523			1,250,562
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน										
ตามส่วนงาน	(110,909)	(4,723)	2,745	(12,415)	(218)	(6,819)	(132,339)			(137,041)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(6,531)	-	-	-	-	-	(6,531)			(6,531)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(104,378)	(4,723)	2,745	(12,415)	(218)	(6,819)	(125,808)			(130,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568										
สินค้าคงเหลือ	519,584	-	22	6,571	-	264	526,441	-	-	526,441
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2,099,196	-	-	-	-	-	2,099,196	-	(24,310)	2,074,886
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	153,620	-	-	-	153,620	-	(13,118)	140,502
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	71,665	-	-	14,695	175	5,250	91,785	13,118	-	104,903

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)									
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		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) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(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	119,330	-	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

39. ระยะเวลาในการรับรู้รายได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,031,436	1,188,707	1,031,389	1,189,655
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	70,371	64,001	17,030	14,591
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,101,807	1,252,708	1,048,419	1,204,246

40. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสดเพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	258,324	(26,464)	-	231,860
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	919,149	(372,172)	-	546,977
หุ้นกู้	499,312	(101,953)	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9,587	(3,214)	(727)	5,646
รวม	1,691,872	(503,803)	(727)	1,187,342

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสดเพิ่ม (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

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	(26,464)	-	231,860
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898,401	(366,308)	-	532,093
หุ้นกู้	499,312	(101,953)	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	8,538	(3,091)	(95)	5,352
รวม	1,664,575	(497,816)	(95)	1,166,664

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (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
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

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

41. เครื่องมือทางการเงิน

41.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

41.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

41.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กลุ่มบริษัทในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,061	-	9,363	39,424	0.25 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	17,607	17,607	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	249	610	859	0.60
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	38,348	-	38,348	0.30 - 1.70
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	56,085	175,775	-	231,860	5.275 - 8.750
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	480,793	480,793	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500	1.50 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	546,977	-	-	546,977	4.967 - 5.750
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359	6.00 - 6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,646	-	5,646	4.31 - 7.39
พันบาท					
งบการเงินรวม					
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	116,452	-	5,960	122,412	0.35 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	16,313	16,313	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	247	603	850	0.80
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	468,439	468,439	
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				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,653	-	8,374	31,027	0.25 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	20,897	20,897	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	66,322	-	-	66,322	5.00
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	610	610	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	-	38,348	38,348	0.30 - 1.70
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	56,085	175,775	-	231,860	5.275 - 8.750
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	453,768	453,768	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	532,093	-	-	532,093	4.967 - 5.750
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359	6.00 - 6.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,352	-	5,352	4.31 - 7.25

	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	
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่เป็นหลักประกัน	-	36,744	-	36,744	0.70 - 1.80
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1,549	256,775	-	258,324	5.78 - 8.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	454,709	454,709	
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

41.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัท ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัท ไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัท ไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

41.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	231,860	-	-	231,860
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	480,793	-	-	480,793
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	329,952	217,025	-	546,977
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,886	2,760	-	5,646
รวม	1,050,991	617,144	-	1,668,135
	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	-	-	258,324
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	468,439	-	-	468,439
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,500	-	-	5,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	420,949	498,200	-	919,149
หุ้นกู้	299,692	199,620	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,525	6,062	-	9,587
รวม	1,456,429	703,882	-	2,160,311

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	231,860	-	-	231,860
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	453,769	-	-	453,769
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	323,641	208,452	-	532,093
หุ้นกู้	-	397,359	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,755	2,597	-	5,352
รวม	1,012,025	608,408	-	1,620,433

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,324	-	-	258,324
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	454,709	-	-	454,709
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	415,086	483,315	-	898,401
หุ้นกู้	299,692	199,620	-	499,312
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,430	5,108	-	8,538
รวม	1,431,241	688,043	-	2,119,284

41.6 มูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

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 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ราคาทุน	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	610	-	610
รวม	498	-	610	-	610
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	603	-	603
รวม	498	-	603	-	603

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม
เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ราคาทุน	งบการเงินรวม			
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	140,553	-	140,502	140,502
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145,253	-	215,825	215,825

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	181,001	-	153,620	153,620
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,930	-	255,810	255,810

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกประเมินรวมเป็นหน่วยเดียวกันเพื่อให้สะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้ ทั้งนี้ในปี 2568 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าจากวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ที่ใช้ในปีก่อนมาเป็นวิธีพิจารณาจากรายได้ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 ซึ่งบริษัทพิจารณาว่าเทคนิคการประเมินมูลค่าใหม่นี้ส่งผลให้ผลการวัดมูลค่าเป็นตัวแทนของมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมกว่าในสถานการณ์ปัจจุบัน

42. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

42.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	2.81

42.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	2.00	1.60
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	202.28	202.28

42.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ค่าประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

42.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

42.4.1 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 ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมาย และในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 และทางโจทก์ได้มีการฎีกาคำพิพากษา บริษัทจึงยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาและคำแก้อุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ในศาลชั้นฎีกา

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

42.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีคำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทธยา เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง ทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้มีพิพากษาคำฟ้องของโจทก์ที่ยื่นอุทธรณ์ ศาลพิพากษาให้ยกฟ้องตามศาลชั้นต้น ทั้งนี้ศาลได้มีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องดำเนินการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาโจทก์ต่อศาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ระหว่างการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาของโจทก์

- 42.4.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ 2049/2560 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท
- 42.4.4 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลข ดำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท โดยวันที่ 26 มีนาคม 2568 ศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวน 1.58 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ฝ่ายบริหารของบริษัทมีมติให้ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และได้พิจารณาตั้งประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 1.72 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2568 บริษัทดำเนินการชำระเงินตามคำพิพากษาเสร็จสิ้นแล้ว
- 42.4.5 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 ฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567
เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 ศาลพิพากษาให้ยกฟ้อง และให้บริษัทชำระเงินแก่คู่กรณีจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย
เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกา และคำฟ้องฎีกาต่อศาลแล้ว
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคำฟ้องฎีกาของศาล

43. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 1 มกราคม 2567 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับงวดหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม (พันบาท)		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน 1 มกราคม 2567			
<u>สินทรัพย์</u>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนของผู้ถือหุ้น	22,268	(3,600)	18,668
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย	(21,320)	(3,600)	(24,920)
งบฐานะการเงิน 31 ธันวาคม 2567			
<u>สินทรัพย์</u>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,213	(2,900)	16,313
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย	(24,906)	(2,900)	(27,806)

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569