

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่อง เหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างเพื่อสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.12 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมิน วิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการ ตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือ มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของ การใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ง. ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึง งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลัง วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความ ชัดแจ้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามิมีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัด อุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ชยพล ศุกเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	375,605,586	307,452,971	372,057,074	300,345,386
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	42,829,848	30,310,552	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	10,353,776	8,871,170	12,535,561	12,012,339
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	4,108,955,756	2,970,504,902	4,112,637,206	2,974,321,919
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		48,814,075	127,913,279	48,814,075	127,913,279
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17	33,271,668	41,824,557	33,271,668	41,824,557
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		8,821,348	11,900,677	7,736,293	9,807,432
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,628,652,057	3,498,778,108	4,587,051,877	3,466,224,912
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	11.1	15,620,769	17,676,044	15,620,769	17,676,044
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	505,874,370	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,630,087,338	1,606,659,588	1,664,906,001	1,642,504,473
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	394,466,608	416,757,382	222,400,261	249,894,700
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	19,401,755	26,666,178	19,401,755	26,666,178
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,874,616	3,214,307	1,858,991	3,192,682
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	27	31,313,798	31,813,203	29,671,236	30,278,813
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	832,018,359	1,200,504,716	686,399,976	1,054,886,332
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		38,797,871	65,895,835	37,684,436	61,338,073
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,963,581,114	3,369,187,253	3,183,817,795	3,591,811,695
รวมสินทรัพย์		7,592,233,171	6,867,965,361	7,770,869,672	7,058,036,607

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
หนี้สินและผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	-	70,000,000	-	70,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	136,529,367	134,719,610	133,776,763	132,940,477
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	476,128,550	29,670,000	476,128,550	29,670,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	7,183,790	6,838,918	7,183,790	6,838,918
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		108,604,496	108,359,263	107,376,459	107,213,098
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		186,758,848	128,270,823	184,183,287	127,296,211
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	68,160,978	65,356,861	66,550,167	63,953,451
รวมหนี้สินหมุนเวียน		983,366,029	543,215,475	975,199,016	537,912,155
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	375,000,000	-	375,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,070,121,159	1,225,179,133	1,070,121,159	1,225,179,133
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	14,031,869	21,215,652	14,031,869	21,215,652
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	30,869,378	28,631,134	21,694,403	19,997,020
เงินประกันงานก่อสร้าง		39,929,916	18,918,527	39,929,916	18,918,527
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	1,456,395	1,782,795	1,456,395	1,782,795
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	10,189,542	12,309,946	10,189,542	12,309,946
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		51,418,047	35,484,859	51,412,048	35,478,859
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,593,016,306	1,343,522,046	1,583,835,332	1,334,881,932
รวมหนี้สิน		2,576,382,335	1,886,737,521	2,559,034,348	1,872,794,087

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	86,704,224	85,204,224	86,704,224
ยังไม่ได้จัดสรร		145,207,835	113,533,763	531,170,926
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,900,003,712	4,866,829,640	5,211,835,324	5,185,242,520
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	115,847,124	114,398,200	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,015,850,836	4,981,227,840	5,211,835,324	5,185,242,520
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,592,233,171	6,867,965,361	7,770,869,672	7,058,036,607
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,764,126,465	1,177,351,539	1,764,240,465	1,177,351,539	
รายได้ค่าบริการ	80,815,065	70,370,642	10,787,416	9,215,582	
รายได้ค่าเช่า	37,573,994	35,230,448	37,552,994	35,210,943	
รายได้อื่น	35,030,775	33,462,320	38,511,006	36,936,071	
รวมรายได้	1,917,546,299	1,316,414,949	1,851,091,881	1,258,714,135	
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,327,066,005	833,509,731	1,327,180,005	833,509,731	
ต้นทุนค่าบริการ	45,114,107	34,801,872	8,519,697	4,071,144	
ต้นทุนค่าเช่า	25,503,766	27,918,820	26,529,988	28,942,238	
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	204,734,145	146,661,727	203,465,776	145,356,384	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236,924,166	249,141,403	219,119,046	231,693,586	
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ) - สุทธิ	13, 14	484,552	(18,552,320)	(2,980,448)	(14,872,544)
รวมค่าใช้จ่าย	1,839,826,741	1,273,481,233	1,781,834,064	1,228,700,539	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	77,719,558	42,933,716	69,257,817	30,013,596	
ต้นทุนทางการเงิน	25	(16,405,403)	(5,528,524)	(16,405,403)	(5,528,524)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	61,314,155	37,405,192	52,852,414	24,485,072	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(25,680,347)	(4,790,385)	(25,680,568)	(5,045,155)
กำไรสำหรับปี	35,633,808	32,614,807	27,171,846	19,439,917	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		(1,263,553)	16,750,648	(723,803)	14,071,021
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		252,711	(3,350,129)	144,761	(2,814,203)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(1,010,842)	13,400,519	(579,042)	11,256,818
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(1,010,842)	13,400,519	(579,042)	11,256,818
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		34,622,966	46,015,326	26,592,804	30,696,735

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	34,104,168	29,925,922	27,171,846	19,439,917
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,529,640	2,688,885		
	<u>35,633,808</u>	<u>32,614,807</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	33,174,072	43,326,441	26,592,804	30,696,735
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,448,894	2,688,885		
	<u>34,622,966</u>	<u>46,015,326</u>		
กำไรต่อหุ้น	28			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.007	0.006	0.005	0.004

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม								
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ ส่วนเกินทุนจาก		ส่วนของผู้มี	
				สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม
									ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	84,204,224	71,207,322	74,131,479	4,823,503,199	111,709,315	4,935,212,514
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	29,925,922	-	29,925,922	2,688,885	32,614,807
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	13,400,519	-	13,400,519	-	13,400,519
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	43,326,441	-	43,326,441	2,688,885	46,015,326
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	113,533,763	74,131,479	4,866,829,640	114,398,200	4,981,227,840
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	34,184,914	-	34,184,914	1,448,894	35,633,808
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)	-	(1,010,842)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	33,174,072	-	33,174,072	1,448,894	34,622,966
เงินค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	-	-	-	-	30	30
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	145,207,835	74,131,479	4,900,003,712	115,847,124	5,015,850,836
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	84,204,224	476,381,387	5,154,545,785
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	19,439,917	19,439,917
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	11,256,818	11,256,818
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	30,696,735	30,696,735
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	506,078,122	5,185,242,520
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	85,204,224	506,078,122	5,185,242,520
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	27,171,846	27,171,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(579,042)	(579,042)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	26,592,804	26,592,804
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	86,704,224	531,170,926	5,211,835,324
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	61,314,155	37,405,192	52,852,414	24,485,072
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,327,066,005	833,509,731	1,327,180,005	833,509,731
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	253,239	215,094	298,355	215,094
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54,025,515	53,812,060	48,318,171	49,758,618
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,844,785	7,781,135	4,600,767	6,265,693
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(10,374,391)	(7,544,237)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,471,673)	(1,477,802)	(1,471,672)	(1,477,802)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(226,070)	(252,338)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน	(493,226)	(138,826)	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,140,000)	(14,872,544)	(14,140,000)	(14,872,544)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (โอนกลับ)	5,840,531	(3,679,776)	11,159,552	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	142,342	-	142,342
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	450,000	-	450,000	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	214,587	(14,288)	214,588	(14,288)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,619,472	5,311,938	290,423	5,363,690
ขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิสมาชิกกอล์ฟ	3,465,000	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและ				
ส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	(122,203)
ต้นทุนทางการเงิน	16,405,403	5,528,524	16,405,403	5,528,524
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,453,793,332	915,726,205	1,446,158,006	908,781,927
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,735,845)	(1,471,801)	(821,577)	(454,049)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,973,485,710)	(1,057,425,670)	(1,973,464,143)	(1,057,333,486)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	51,439,672	(165,148,782)	51,439,672	(165,148,782)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,027,479	36,260	2,111,290	(195,521)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194,400	3,194,400	3,194,400	3,194,400
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,552,889	12,528,003	8,552,889	12,528,003
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,187,993	351,760	3,229,341	351,758
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(6,531,552)	87,466,551	(5,695,404)	87,199,511
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,675,453	9,198,910	56,887,263	9,849,320
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	10,619,624	(13,779,979)	163,361	(20,464,923)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,804,118	(3,192,371)	2,596,716	(3,200,559)
เงินประกันงานก่อสร้าง	21,011,389	(1,425,585)	21,011,389	(1,425,585)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(4,870,097)	(1,753,350)	(3,627,187)	(1,511,762)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15,933,190	4,640,331	15,933,190	4,642,096
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(355,383,665)	(211,055,118)	(372,330,794)	(223,187,652)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(80,731,817)	(51,044,943)	(80,544,582)	(51,662,130)
จ่ายภาษีเงินได้	(34,609,367)	(22,422,441)	(34,630,041)	(22,405,585)
รับคืนภาษีเงินได้	27,555,705	-	27,555,705	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(443,169,144)	(284,522,502)	(459,949,712)	(297,255,367)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตรีท เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(16,800,000)	(8,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	5,000,000	1,400,000	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,266,394)	(3,609,287)	(17,266,392)	(3,609,287)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(17,796,988)	(31,662,771)	(8,757,349)	(23,790,374)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(30,518,500)	(227,044)	(30,518,500)	(227,044)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-	(1,092,500)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	369,721	1,879,427	369,721	1,756,651
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	-	-	-	160,000
เงินสดรับจากเงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	30	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(499,970)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(77,012,131)	(42,512,175)	(56,672,490)	(26,910,054)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	260,000,000	210,000,000	260,000,000	210,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000,000	-	375,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	1,192,551,726	570,640,233	1,192,551,726	570,640,233
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(330,000,000)	(140,000,000)	(330,000,000)	(140,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(901,151,150)	(277,306,901)	(901,151,150)	(277,306,901)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,066,686)	(7,372,872)	(8,066,686)	(7,372,872)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	588,333,890	355,960,460	588,333,890	355,960,460
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	68,152,615	28,925,783	71,711,688	31,795,039
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	307,452,971	278,527,188	300,345,386	268,550,347
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	375,605,586	307,452,971	372,057,074	300,345,386
	-	-	-	-

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	27,659,532	64,641,136	27,659,532	64,641,136
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	399,004,856	36,594,010	399,004,856	36,594,010
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	37,797	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	150,296,893	-	150,296,893
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65,366,761	47,396,001	65,366,761	47,396,001
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	9,750,000	-	9,750,000
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,237,874	6,589,787	1,237,874	6,589,787
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,970,781	(4,299,194)	2,954,909	(4,271,219)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,576,781	(797,229)	3,576,781	(797,229)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น - สุทธิ	-	7,439,277	-	7,439,277
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	34,002	-	34,002	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่ง
เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่
898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความ
ในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด
(มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า
“กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567	2566
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด	บริหารและจัดการด้าน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

บริษัทฯบันทึกสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทฯยอมรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิต ในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค้ำหนุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ค้ำหนุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

ค้ำหนุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยค้ำหนุนที่ดิน ค้ำพัฒนาที่ดิน ค้ำออกแบบ ค้ำสาธารณูปโภค ค้ำก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการค้ำหนุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุน

งานระหว่างก่อสร้าง - ค้ำหนุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยค้ำหนุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยค้ำหนุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.4 ค้ำหนุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค้ำหนุนที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมค้ำหนุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 - 50 ปีสำหรับอาคารและงานปรับปรุงอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	5 - 10 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	2 - 5 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	-	5 ปี
----------------------	---	------

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	1 - 2 ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	3 ปี
ยานพาหนะ	-	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้น ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การซื้อขายของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการซื้อขายของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจซื้อขายจากกลุ่มบริษัทที่รับรู้ขาดทุนจากการซื้อขายเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการซื้อขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการซื้อขายของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันนี้ในรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ในการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้ำหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราการลดลง อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและกรณีเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคา รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

(ตัดออกจางบการเงินรวมแล้ว)

รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง

- - 1 1

รายได้อื่น

- - 4 4

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	7	7	7	7
ดอกเบี้ยจ่าย	5	-	5	-

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพฯ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน
บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	2,291	3,259
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)				
บริษัทย่อย	-	-	337	339
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	26	22	26
รวม	22	26	359	365

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000	-	375,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,531	-	4,531	-
รวม	4,531	-	4,594	63
ลูกหนี้เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,706	1,694	1,706	1,694

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือน ธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	34,155	32,927	31,274	30,101
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,599	2,408	2,489	2,300
รวม	36,754	35,335	33,763	32,401

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	813	1,495	90	152
เงินฝากธนาคาร	374,793	305,958	371,967	300,193
รวม	375,606	307,453	372,057	300,345

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี)

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	42,337	30,172
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น		
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	493	139
รวม	42,830	30,311

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	798	562	774	542
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,471	1,381	1,471	1,372
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	23	20	23	20
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	93	4	93	4
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	363	361	363	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,748	2,328	2,724	2,254
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(320)	(455)	(320)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,293	2,008	2,269	1,934

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	2,291	3,259
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,460	1,271	2,460	1,270
รายได้ค้างรับ	2,569	2,513	2,569	2,510
เงินทรองจ่าย	3,646	3,575	3,561	3,489
รวมลูกหนี้อื่น	8,675	7,359	10,881	10,528
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(614)	(496)	(614)	(450)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,061	6,863	10,267	10,078
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10,354	8,871	12,536	12,012

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	2,043,228	1,688,752	2,047,715	1,693,353
งานระหว่างก่อสร้าง	2,065,161	1,281,207	2,065,160	1,281,207
รวม	4,108,389	2,969,959	4,112,875	2,974,560
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,108,151	2,969,721	4,112,637	2,974,322
สินค้ำคงเหลืออื่น	805	784	-	-
รวม	4,108,956	2,970,505	4,112,637	2,974,322

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 3,810 ล้านบาท (2566: 2,622 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 65 ล้านบาท (2566: 47 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,019	10,433
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	7,545	5,838
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	62.78	55.95
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,643	1,697

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,855	6,957	17,920
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(53)	(150)	(41)	(244)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นค่าที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,055*	8,705	6,916	17,676

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	2,108	8,644	9,277	20,029
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(59)	(176)	(69)	(304)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นค่าที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,049*	8,468	9,208	19,725
*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทายอดรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
จำนวนเงินขั้นต้นค่าที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	1,086
1 - 5 ปี	4,562	4,453
เกินกว่า 5 ปี	3,584	4,779
รวม	9,232	10,318
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	2,542	2,869
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้	11,774	13,187

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2567	2566	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ริสเตอร์ จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิเวศน์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนagemันต์ จำกัด	500	-	100.00	-	500	-	-	-	500	-
					<u>505,874</u>	<u>505,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>505,874</u>	<u>505,374</u>

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนagemันต์ จำกัด ที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) ในปี 2567 และ 2566 บริษัทย่อยไม่ได้จ่ายเงินปันผล

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	
		อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u>1,431,026</u>	<u>199,061</u>	<u>1,630,087</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	739,892	2,242,597
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(549,080)	(549,080)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u>1,415,848</u>	<u>190,812</u>	<u>1,606,660</u>

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	782,817	2,285,522
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(556,161)	(556,161)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	226,656	1,642,504

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,606,660	1,454,093	1,642,504	1,490,961
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	20,843	1,846	20,843	1,846
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	-	966	-	966
โอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ -				
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	1,238	147,137	1,238	147,137
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ				
วันที่โอน	(494)	-	(494)	-
ค่าเสื่อมราคา	(12,300)	(12,254)	(13,325)	(13,278)
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	14,140	14,872	14,140	14,872
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,630,087	1,606,660	1,664,906	1,642,504
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนสำหรับปี	33,697	32,304	33,697	32,304

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ภายใน 1 ปี	17,093	11,170
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	1,048	1,441
2 ปี ขึ้นไป	-	300

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่ายุติธรรม	2,744,449	2,704,251

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในปี 2567 บริษัทฯ กลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินและอาคารจำนวนรวม 14 ล้านบาท (2566: 15 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 830 ล้านบาท (2566: 280 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน								
1 มกราคม 2566	172,595	549,532	46,492	27,990	31,091	39,852	4,322	871,874
ซื้อเพิ่ม	479	3,693	4,716	865	1,886	3,881	11,807	27,327
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,372)	(6,246)	(2,338)	(2,139)	(6,878)	-	(26,973)
โอนเข้า (ออก)	8,961	901	-	-	-	5	(15,887)	(6,020)
31 ธันวาคม 2566	182,035	544,754	44,962	26,517	30,838	36,860	242	866,208
ซื้อเพิ่ม	2,297	2,141	5,562	386	4,307	5,474	2,881	23,048
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(35,904)	(407)	(856)	(46)	(569)	-	(37,782)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	184,332	511,775	50,117	26,047	35,281	41,765	885	850,202
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2566	960	318,694	42,235	18,349	26,729	34,493	-	441,460
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	136	21,588	2,133	3,243	2,345	2,249	-	31,694
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(2,708)	(6,171)	(2,271)	(2,090)	(6,603)	-	(19,843)
โอนออก	-	(9,180)	-	-	-	-	-	(9,180)
31 ธันวาคม 2566	1,096	328,394	38,197	19,321	26,984	30,139	-	444,131
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	446	21,682	2,962	2,688	2,087	2,653	-	32,518
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(30,215)	(398)	(702)	(190)	(569)	-	(32,074)
31 ธันวาคม 2567	1,542	319,861	40,761	21,307	28,881	32,223	-	444,575
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2566	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(3,679)	-	-	-	-	-	(3,679)
31 ธันวาคม 2566	-	5,320	-	-	-	-	-	5,320
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปี	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(5,320)	-	-	-	-	-	(5,320)
31 ธันวาคม 2567	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2566	180,939	211,040	6,765	7,196	3,854	6,721	242	416,757
31 ธันวาคม 2567	182,790	180,754	9,356	4,740	6,400	9,542	885	394,467
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2566 (5 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								31,694
2567 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,518

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน								
1 มกราคม 2566	96,311	237,363	8,595	27,454	25,942	16,823	4,321	416,809
ซื้อเพิ่ม	441	3,185	2,297	865	1,457	1,327	9,874	19,446
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,372)	(166)	(2,338)	(1,056)	(6,877)	-	(19,809)
โอนเข้า (ออก)	8,961	(1,031)	-	-	-	5	(13,954)	(6,019)
31 ธันวาคม 2566	105,713	230,145	10,726	25,981	26,343	11,278	241	410,427
ซื้อเพิ่ม	257	2,141	810	385	4,094	688	2,732	11,107
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,745)	(116)	(711)	(46)	(569)	-	(18,187)
โอนเข้า (ออก)	-	784	-	-	182	-	(2,238)	(1,272)
31 ธันวาคม 2567	105,970	216,325	11,420	25,655	30,573	11,397	735	402,075
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2566	959	93,102	5,933	17,876	21,551	15,446	-	154,867
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	136	19,058	1,291	3,243	2,090	806	-	26,624
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(2,708)	(145)	(2,270)	(1,016)	(6,602)	-	(12,741)
โอนออก	-	(9,180)	-	-	-	-	-	(9,180)
31 ธันวาคม 2566	1,095	100,272	7,079	18,849	22,625	9,650	-	159,570
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	226	18,807	1,519	2,688	1,872	678	-	25,790
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(16,374)	(116)	(702)	(46)	(569)	-	(17,807)
31 ธันวาคม 2567	1,321	102,705	8,482	20,835	24,451	9,759	-	167,553
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2566	-	962	-	-	-	-	-	962
31 ธันวาคม 2566	-	962	-	-	-	-	-	962
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	11,160	-	-	-	-	-	11,160
31 ธันวาคม 2567	-	12,122	-	-	-	-	-	12,122
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2566	104,618	128,911	3,647	7,132	3,718	1,628	241	249,895
31 ธันวาคม 2567	104,649	101,498	2,938	4,820	6,122	1,638	735	222,400
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								26,624
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)								25,790

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวน 288 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 81 ล้านบาท) (2566: 299 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 85 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ล้านบาท (2566: 4 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	22,131	21,526	21,064	20,459
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(20,256)	(18,312)	(19,205)	(17,266)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,875	3,214	1,859	3,193

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	3,214	5,553	3,193	5,518
ซื้อเพิ่ม	605	73	605	73
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	-	(60)	-	(53)
ค่าตัดจำหน่าย	(1,944)	(2,352)	(1,939)	(2,345)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,875	3,214	1,859	3,193

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	813,697	1,174,221	668,079	1,028,603
ส่วนปรับปรุง	18,321	26,283	18,321	26,283
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,200,504	1,387,206	1,054,886	1,241,588
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	30,519	227	30,519	227
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย - ราคาทุน	-	-	-	(38)
โอนออก - ราคาทุน (สุทธิ)	(399,005)	(186,929)	(399,005)	(186,891)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	832,018	1,200,504	686,400	1,054,886

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 476 ล้านบาท (2566: 823 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,353
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	44,674
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(57,202)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	41,825
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	40,271
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(48,824)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	33,272

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR, MLR ลบอัตราคงที่	-	70,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาสินเชื่อที่ยังมีได้เบิกใช้จำนวนรวม 960 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 990 ล้านบาท)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	123,514	121,534	121,449	119,855
เจ้าหนี้อื่น - กิจการและบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	22	26	359	365
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,993	13,160	11,969	12,720
รวม	136,529	134,720	133,777	132,940

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,546,250	1,254,849
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(476,129)	(29,670)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,070,121	1,225,179

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปี 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	961,516
บวก: กู้เพิ่ม	570,640
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(277,307)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม	1,192,552
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(901,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,546,250

ข้อมูลสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว	
				2567	2566
1	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	608	540
2	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	201	180
3	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 90 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	-	273
4	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	112	112
5	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แต่ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	48	53
6	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 54 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	91	97

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว	
				2567	2566
7	MLR ลบจำนวนคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 58 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้	486	-
				1,546	1,255

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม 613 ล้านบาท (เงินกู้ลำดับที่ 7) แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 140 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 363 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 100 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 7) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ โดยมีวงเงินรวม 860 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดินจำนวน 360 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 370 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นหลักประกันค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขยายระยะเวลาวงเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (เงินกู้ลำดับที่ 4) โดยขยายระยะเวลาวงเงินจากเดิมชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ ลงนามในสัญญาเป็นชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,928 ล้านบาท (2566: 1,909 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

21. สัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วน			
	ปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566:	400	24,888	805	26,093
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,200	1,732	5,689	8,621
ลดลงระหว่างปี	-	-	(536)	(536)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,200)	(5,348)	(964)	(7,512)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:	400	21,272	4,994	26,666
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(400)	(5,672)	(1,192)	(7,264)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:	-	15,600	3,802	19,402

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	22,773	30,840
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(1,557)	(2,785)
รวม	21,216	28,055
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,184)	(6,839)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	14,032	21,216

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปี 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	28,055	27,260
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรอดตัดบัญชี	1,228	8,168
จ่ายชำระในระหว่างปี	(8,067)	(7,373)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	21,216	28,055

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	8,144	7,512	8,144	7,512
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,228	1,262	1,228	1,262
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,938	4,879	5,938	4,879
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	466	295	424	268

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปี 2567 จำนวน 14 ล้านบาท (2566: 13 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินประกันผลงาน	47,885	49,561	47,885	49,561
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20,276	15,796	18,665	14,392
รวม	68,161	65,357	66,550	63,953

23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	28,631	39,354	19,997	29,314
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,146	6,753	4,113	5,385
ต้นทุนดอกเบี้ย	699	632	488	485
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	396	-	396
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(1,281)	-	(1,528)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,462	(2,248)	1,040	(1,489)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(199)	(13,222)	(317)	(11,054)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,870)	(1,753)	(3,627)	(1,512)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>30,869</u>	<u>28,631</u>	<u>21,694</u>	<u>19,997</u>

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีจำนวน 4.5 ล้านบาท (2566: 5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 - 11 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี) (2566: 9 - 10 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
อัตราคิดลด	2.32% - 2.33%	2.71% - 2.74%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 6%	4% - 6%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 35%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	42,750	34,150
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	4.50%	3.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2.58)	1.54	(1.33)	1.51
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.68	(2.74)	1.57	(1.41)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1.56)	0.38	(0.73)	0.82

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.64)	1.84	(1.06)	1.19
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.74	(1.58)	1.12	(1.02)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(0.73)	0.81	(0.54)	0.61

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ในปี 2567 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้จำนวน 1.5 ล้านบาท (2566: 1.0 ล้านบาท)

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	15,177	4,267	15,177	4,267
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,228	1,262	1,228	1,262
รวม	16,405	5,529	16,405	5,529

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,452,112	1,195,431	2,452,112	1,195,431
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้ายคงเหลือ	1,138,429	372,547	1,138,315	372,455
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	146,168	135,230	134,144	123,931
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54,026	53,812	48,318	49,759
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	204,734	146,662	203,466	145,356
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	7,362	7,526	-	-

27. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	11,221	5,418	11,331	5,392
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน	12,838	-	12,838	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ ผลแตกต่างชั่วคราว	1,621	(628)	1,512	(347)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	25,680	4,790	25,681	5,045

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	61,314	37,405	52,852	24,485
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	12,263	7,481	10,570	4,897
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน	12,838	-	12,838	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุน ทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่ง นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(720)	(198)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,869	481	1,176	481
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	870	227	870	227
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,631)	(1,584)	(63)	(17)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	58	30	-	-
อื่น ๆ	133	(1,647)	290	(543)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	25,680	4,790	25,681	5,045

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	191	132	191	132
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	48	48	48	48
ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	16,775	17,371	16,968	17,564
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	522	588	522	588
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,174	5,726	4,339	3,999
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	363	278	363	278
อื่น ๆ	7,241	7,670	7,240	7,670
รวม	31,314	31,813	29,671	30,279
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	3,536	3,945	3,536	3,945
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6,654	8,365	6,654	8,365
รวม	10,190	12,310	10,190	12,310

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 39 ล้านบาท (2566: 41 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดในปี 2570

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,764	1,177	81	71	38	35	-	-	1,883	1,283
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	1,764	1,177	81	71	38	35	-	-	1,883	1,283
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	437	344	23	36	25	7	-	-	485	387
รายได้อื่น									35	33
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(205)	(147)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(237)	(249)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									-	19
ต้นทุนทางการเงิน									(16)	(6)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(26)	(5)
กำไรสำหรับปี									36	32

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	4,108	2,969	1	1	-	-	4,109	2,970
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,320	1,306	-	-	310	301	1,630	1,607
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	159	185	235	231	1	1	395	417
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	832	1,200	-	-	-	-	832	1,200
สินทรัพย์ส่วนกลาง							626	673
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							7,592	6,867
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	43	20	11	7	16	1	70	28

*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท) (2566: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท))

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 31.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในจำนวนรวม 797 ล้านบาท (2566: 1,446 ล้านบาท)
- 31.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 4 ล้านบาท (2566: 6 ล้านบาท)
- 31.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้น และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี ซึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัทฯ		เฉพาะบริษัทฯ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	14	3	13	3

31.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	เฉพาะบริษัท	
	2567	2566
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	97	121
การใช้ไฟฟ้า	8	7
รวม	105	128

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

31.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีคดีอุทธรณ์ฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 74 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 197 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	43	30	-	-	43	30
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	2,000	754	704	2,744	2,704

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	31 ธันวาคม							
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,990	2,000	754	704	2,744	2,704

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ หนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	376	-	376	0.15 - 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	43	43	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	10	10	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	137	137	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	307	-	307	0.15 - 0.60
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	30	30	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	9	-	-	20	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	70	-	-	-	-	70	MRR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,255	-	1,255	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	135	135	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	21	-	-	-	28	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	372	-	372	0.15 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	13	13	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	7	-	-	18	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	375	-	375	3.5, MLR ลบ อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,546	-	1,546	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	134	134	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	14	-	-	-	21	4.47 - 5.01

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	300	-	300	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	12	12	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	9	9	-	-	20	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	70	-	-	-	-	70	MRR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,255	-	1,255	MLR ลบ อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	133	133	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	21	-	-	-	28	4.47 - 5.01

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2567		2566	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อ กำไรก่อนภาษี (พันบาท)	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อ กำไรก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	+0.20	(373)	+0.25	(327)
	-0.20	373	-0.25	327

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับซึ่งลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การใช้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	136,529	-	136,529
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	710,632	1,593,208	2,303,840

(หน่วย: พันบาท)

เมื่อทวงถาม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	133,777	-	133,777
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	14,706	22,773
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,344	435,938	448,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,692	1,142,564	1,696,256
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	707,880	1,593,208	2,301,088

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	74	-	-	74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	134,720	-	-	134,720
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	22,773	-	30,840
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	102,695	1,327,402	-	1,430,097
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	243,556	1,350,175	-	1,595,731

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	74	-	-	74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	132,940	-	-	132,940
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,067	22,773	-	30,840
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	102,695	1,327,402	-	1,430,097
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	245,776	1,350,175	-	1,593,951

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.51:1 (2566: 0.38:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เงินปันผล

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมจำนวน 50.22 ล้านบาท โดยจ่ายภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568