

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นจำนวน 1,294 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 8,515 ล้านบาท) โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 484 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,028 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,065 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,761 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,819 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,920 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5,920 ล้านบาท) ซึ่งเป็นผลมาจากการที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของหุ้นกู้จำนวน 5,920 ล้านบาท ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ จึงทำให้ต้องจัดประเภทหุ้นกุดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน แม้ว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมติเดือนการชำระหุ้นกู้ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนตุลาคม 2568 ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 จำนวน 380 ล้านบาท

ณ ปัจจุบัน ฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนและอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมุ่งจัดหางานเงินกู้ยืมใหม่จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับสินเชื่อโครงการเพื่อเร่งการปลดปล่อยสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง การขอผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน การจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

นอกจากเรื่องที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบการเงินและเป็นตัวชี้วัดหลักใน การประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีจำนวนหน่วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก เนื่องจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงและระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตาม การควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริง และ/หรือหนังสือยืนยันยอดธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บอยู่ที่ธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การรวบรวมข้อมูลที่ต้องใช้ในการคำนวณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหลายขั้นตอน และกลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาการประมาณค่าเผื่อการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

- ทำความเข้าใจนโยบายและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสอบถามผู้รับผิดชอบ
- ประเมินข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สุ่มตัวอย่างทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทดสอบการคำนวณ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการ กระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วน ได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	108,917,642	272,365,346	50,889,439	52,122,651
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 8	45,431,880	153,985,914	160,994,220	1,004,990,689
ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	6	-	142,901,208	47,370,000	3,943,231,692
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	9,160,108,010	10,352,364,201	-	9,147,723
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		99,360,261	120,151,705	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		3,409,011	4,980,135	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		56,008,132	39,663,072	910,503	4,293,040
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,473,234,936	11,086,411,581	260,164,162	5,013,785,795
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	92,377,601	215,357,300	24,996,086	149,589,440
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6, 8	106,810,232	-	767,812,061	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	5,036,976,025	5,423,725,325
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	492,136,649	560,363,501	579,713,812	576,507,437
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	532,450,949	274,449,476	3,444,154,185	615,713,827
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,965,930,590	3,076,069,316	888,407,000	870,404,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	1,009,768,056	1,980,585,335	51,865,098	47,685,845
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		17,288,964	18,876,685	21	597,081
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		100,000,000	100,000,000	-	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	27	52,898,365	251,599,562	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		98,838,776	114,234,680	4,243,115	3,639,611
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,468,500,182	6,591,535,855	10,798,167,403	7,687,862,566
รวมสินทรัพย์		14,941,735,118	17,677,947,436	11,058,331,565	12,701,648,361

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	6,894,552	8,502,939	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15 484,326,766	353,785,936	1,027,628,610	619,490,799
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	126,789,710	129,783,790	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	185,541,815	233,213,596	472,696	187,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16 139,392,109	85,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 136,000,000	39,580,822	1,348,268,000	1,082,280,822
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17 790,000,000	41,149,874	412,322,351	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18 2,819,447,446	2,126,515,911	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	19 -	148,986,983	-	148,986,983
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19 5,895,214,563	3,054,928,194	5,895,214,563	3,054,928,194
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	20 2,097,221	4,455,177	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5,380,070	3,951,280	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176,150,525	120,713,950	91,334,467	72,100,829
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,767,234,777	6,350,568,452	8,775,240,687	4,977,974,823
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17 -	90,000,000	-	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18 1,416,294,271	3,152,077,855	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	19 -	3,249,357,275	-	3,249,357,275
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20 14,026,435	21,942,043	-	-
ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	74,515,974	68,014,455	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27 337,394,084	310,917,969	155,431,153	151,830,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	71,604,867	65,626,294	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,913,835,631	6,957,935,891	155,431,153	3,491,187,828
รวมหนี้สิน	12,681,070,408	13,308,504,343	8,930,671,840	8,469,162,651

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	946,453,132	946,453,132	946,453,132	946,453,132
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		211,915,940	2,241,239,258	286,980,847
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	23	210,846,022	289,464,108	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,263,440,840	4,371,382,244	2,127,659,725
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,776,130)	(1,939,151)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,260,664,710	4,369,443,093	2,127,659,725
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,941,735,118	17,677,947,436	11,058,331,565
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	24	1,259,581,409	1,668,966,403	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		206,557,533	290,862,021	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		238,428,999	193,244,742	-
รายได้ค่าเช่า		279,770,274	208,885,632	5,490,360
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	175,293,474	57,244,077	18,003,000
รายได้เงินปันผล	6, 12	-	-	63,202,800
รายได้อื่น		41,826,502	97,043,374	25,943,106
รวมรายได้		2,201,458,191	2,516,246,249	112,639,266
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย		1,081,776,392	1,260,836,644	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		121,289,806	184,169,386	-
ต้นทุนบริการจัดการ		117,300,253	117,929,068	-
ต้นทุนการเช่า		59,289,249	50,889,784	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		132,231,176	259,547,818	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		461,665,199	546,573,033	30,432,608
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		4,323,740	28,413,225	1,500,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		13,900,357	6,380,000	1,370,869,831
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	826,550,937	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ (โอนกลับ)	13, 14	463,138,156	(8,469,489)	458,071
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุน	11, 12	5,316,369	-	493,749,300
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์		72,105,335	5,965,798	597,060
รวมค่าใช้จ่าย		3,358,886,969	2,452,235,267	1,897,606,870
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(1,157,428,778)	64,010,982	(1,784,967,604)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.2	(75,219,830)	4,122,201	-
รายได้ทางการเงิน	25	45,007,394	35,904,405	343,350,406
ต้นทุนทางการเงิน	26	(685,174,972)	(400,811,866)	(659,608,187)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(1,872,816,186)	(296,774,278)	(2,101,225,385)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(237,952,436)	(3,187,437)	(3,600,600)
ขาดทุนสำหรับปี		(2,110,768,622)	(299,961,715)	(2,104,825,985)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(2,109,931,643)	(298,908,675)	(2,104,825,985)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(836,979)	(1,053,040)	-
		(2,110,768,622)	(299,961,715)	(2,104,825,985)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(2.45)	(0.35)	(2.45)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสำหรับปี	(2,110,768,622)	(299,961,715)	(2,104,825,985)	(10,076,898)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(125,619)	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	25,124	-	-	-
	(100,495)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	2,613,418	34,379,034	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(522,684)	(6,875,807)	-	-
	2,090,734	27,503,227	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	1,990,239	27,503,227	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(2,108,778,383)	(272,458,488)	(2,104,825,985)	(10,076,898)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,107,941,404)	(271,405,448)	(2,104,825,985)	(10,076,898)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(836,979)	(1,053,040)		
	(2,108,778,383)	(272,458,488)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม

	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			กำไรสะสม		ส่วนเกินทุน	รวม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการตีราคา สินทรัพย์	รวม ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,510,307,933	291,800,881	4,642,787,692	(886,111)	4,641,901,581
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(298,908,675)	-	(298,908,675)	(1,053,040)	(299,961,715)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	27,503,227	27,503,227	-	27,503,227
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(298,908,675)	27,503,227	(271,405,448)	(1,053,040)	(272,458,488)
โอนไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 23)	-	-	-	29,840,000	(29,840,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,241,239,258	289,464,108	4,371,382,244	(1,939,151)	4,369,443,093
	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,241,239,258	289,464,108	4,371,382,244	(1,939,151)	4,369,443,093
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,109,931,643)	-	(2,109,931,643)	(836,979)	(2,110,768,622)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(100,495)	2,090,734	1,990,239	-	1,990,239
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,110,032,138)	2,090,734	(2,107,941,404)	(836,979)	(2,108,778,383)
โอนไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 23)	-	-	-	80,708,820	(80,708,820)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	211,915,940	210,846,022	2,263,440,840	(2,776,130)	2,260,664,710
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>2,391,806,832</u>	<u>4,232,485,710</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,391,806,832	4,232,485,710
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,104,825,985)	(2,104,825,985)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,104,825,985)	(2,104,825,985)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>286,980,847</u>	<u>2,127,659,725</u>
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(1,872,816,186)	(296,774,278)	(2,101,225,385)	(6,577,772)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	71,780,184	93,585,415	4,544,935	4,836,890
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13,900,357	6,380,000	1,370,869,831	1,100,987
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	826,550,937	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ)	463,138,156	(8,469,489)	458,071	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	5,316,369	-	493,749,300	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(7,671,060)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	72,105,335	5,965,798	597,060	(84,467)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	17,505,919	-	339,510
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1,679,582	3,744,006	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,177,300	7,885,799	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	4,323,740	32,000,000	1,500,000	32,000,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(175,293,474)	(57,244,077)	(18,003,000)	(16,440,000)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	75,219,830	(4,122,201)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(63,202,800)	(216,622,500)
รายได้ทางการเงิน	(45,007,394)	(35,904,405)	(343,350,406)	(313,698,231)
ต้นทุนทางการเงิน	616,671,721	349,981,483	606,917,662	495,148,850
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	65,746,457	106,862,910	(47,144,732)	(19,996,733)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	26,816,634	77,028,113	(97,483,507)	(10,060,415)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	553,162,832	(126,856,309)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	20,791,444	70,463,799	-	14,198,052
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(24,906,600)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,571,124	6,572,634	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,642,767	704,524	3,382,537	(2,992,520)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,646,147	(7,333,885)	-	1,476,380

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	129,452,236	(92,093,941)	323,687,832	81,907,574
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(2,994,080)	(8,589,938)	-	(13,172,228)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(47,671,781)	(35,112,160)	285,500	(19,584,425)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,031,911	(42,750,297)	(7,347,284)	(45,657,912)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,978,573	21,493,251	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	784,174,264	(54,517,899)	175,380,346	(13,882,227)
จ่ายดอกเบี้ย	(839,779,302)	(794,605,153)	(510,725,469)	(430,830,318)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	12,470,721	20,477,325	1,182,817	9,646,778
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,801,400)	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(35,503,738)	(43,591,865)	(1,786,323)	(1,182,816)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(80,439,455)	(872,237,592)	(335,948,629)	(436,248,583)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	122,979,699	(201,311,133)	124,593,354	(149,518,440)
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,088,037)	(4,447,810)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(10,625,456)	(42,685,885)	(34,538)	(30,488)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	721,345,575	320,160	-	84,529
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,782,000)	(452,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	(100,000,000)	(119,490,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(10,206,375)	(272,397,049)	(10,206,375)	(416,217,049)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,189,476)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	980,000
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15,125,166)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,293,964	226,398,792	684,290,963	661,398,792
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(239,700,000)	(45,900,000)	(645,710,000)	(933,045,648)
รับดอกเบี้ย	6,034,205	33,098,143	174,988,862	103,968,565
รับเงินปันผล	63,202,800	216,622,500	63,202,800	216,622,500
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	708,454,375	(108,068,924)	291,125,066	(635,247,239)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,608,387)	7,355,098	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	56,257,954	(87,000,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	96,000,000	40,000,000	265,568,000	103,199,940
หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(150,000,000)	150,000,000	(150,000,000)	150,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	806,995,500	59,771,060	322,322,351	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(148,893,560)	(61,873,000)	-	(44,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,985,376)	(4,547,637)	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,838,200,000	2,646,600,000	1,838,200,000	2,646,600,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(2,232,500,000)	(1,823,300,000)	(2,232,500,000)	(1,823,300,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	474,577,853	1,089,417,231	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,519,506,608)	(1,126,045,141)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(791,462,624)	890,377,611	43,590,351	1,032,499,940
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(163,447,704)	(89,928,905)	(1,233,212)	(38,995,882)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	272,365,346	362,294,251	52,122,651	91,118,533
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	108,917,642	272,365,346	50,889,439	52,122,651
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	711,812	6,414,155	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13,401,372	-	9,147,723	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,038,488	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78,371,276	29,564,582	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.2 ข้อสมมติทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นจำนวน 1,294 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 8,515 ล้านบาท) โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 484 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,028 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,065 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,761 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,819 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,920 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5,920 ล้านบาท) ซึ่งเป็นผลมาจากการที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของหุ้นกู้จำนวน 5,920 ล้านบาท ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ จึงทำให้ต้องจัดประเภทหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน แม้ว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมติเลื่อนการชำระหุ้นกู้ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนตุลาคม 2568 ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 จำนวน 380 ล้านบาท

ณ ปัจจุบัน ฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนและอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมุ่งจัดหางานเงินกู้ยืมใหม่จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับสินเชื่อโครงการเพื่อเร่งการปลอดจำนองสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง การขอผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น งบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีว่ากลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน การจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>ถือหุ้นทางตรง</u>				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและ ให้บริการด้านการพัฒนาและ บริหารองค์กร	ไทย	90	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการบริหาร โครงการและบริหารงานขายรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น รายได้จากกรให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารชั่วคราวและส่วนปรับปรุง	5 ปี และ 10 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	15 ปี
อาคารโรงแรมและห้องชุด	20 - 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี, 30 ปี	บวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
อุปกรณ์	3 ปี, 4 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้น ใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะโครงการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา การเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และข้อ 12 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GSEC (THA) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
GSEC (THA2) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
บริษัท ทาคาระ เบลีน (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
Mori Trust Co., Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	300	278	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	73	65	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	38	33	38	33	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	63	217	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการจัดการ	109	142	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่าโฆษณา	47	-	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	4	-	4	-	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
ค่าที่ปรึกษาจ่าย	2	-	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	1,140,545	922,416
การร่วมค้า	131,222	115,371	131,222	83,408
รวม	131,222	115,371	1,271,767	1,005,824
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	117,312	115,371	928,339	1,004,426
หนี้สิน				
หมุนเวียน	10,502	115,371	160,527	1,005,824
ไม่หมุนเวียน	120,720	-	1,111,240	-
รวม	131,222	115,371	1,271,767	1,005,824
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมหนี้สินอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	117,312	115,371	928,339	1,004,426
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)				
บริษัทย่อย	63,831	-	950,173	555,618
การร่วมค้า	7,141	1,602	7,141	1,392
กรรมการ	-	1,653	-	1,650
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,972	3,255	957,314	558,660

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
		31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเคท จำกัด	บริษัทย่อย	1,659,815	-	-	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	บริษัทย่อย	688,000	-	(390,500)	297,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	บริษัทย่อย	666,230	341,270	(229,902)	777,598
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,043,300	64,620	(145)	1,107,775
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	42,700	120	(4,450)	38,370
บริษัท เมเจอร์ เอสทีวี วัน จำกัด	บริษัทย่อย	9,000	-	-	9,000
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	การร่วมค้า	142,901	-	(59,293)	83,608
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	การร่วมค้า	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	การร่วมค้า	45,900	239,700	-	285,600
รวม		4,569,096	645,710	(684,290)	4,530,516
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(10,151)			(1,038,992)
รวม		4,558,945			3,491,524
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(3,943,231)			(47,370)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		615,714			3,444,154

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามซึ่งแสดงเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวเนื่องจากแผนการรับคืนเงินต้นมีระยะเวลามากกว่า 1 ปีนับจากวันสิ้นสุดงวด

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปีและในอัตรา MLR-อัตรากที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	142,901	-	(59,294)	83,607
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	45,900	239,700	-	285,600
รวม	460,051	239,700	(59,294)	640,457
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(42,701)			(108,006)
สุทธิ	417,350			532,451
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(142,901)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	274,449			532,451

เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตรากงที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	-	101,000	(5,000)	96,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	40,000	141,000	(45,000)	136,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			-
สุทธิ	39,581			136,000

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	104,500	-	(180)	104,320
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	565,200	233,526	(110,478)	688,248
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	133,000	89,800	(49,100)	173,700
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	10,700	(10,700)	-
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	-	6,000	-	6,000
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	-	101,000	(5,000)	96,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	1,082,700	481,026	(215,458)	1,348,268
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			-
สุทธิ	1,082,281			1,348,268

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 40 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (2567: ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	105	115	1	2
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5	4	-	-
รวม	110	119	1	2

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	1,483	1,557	18	17
เงินฝากธนาคาร	107,435	270,808	50,871	52,106
รวม	108,918	272,365	50,889	52,123

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น/ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,040	14,597	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8,155	12,269	-	-
3 - 6 เดือน	1,615	1,424	-	-
6 - 12 เดือน	1,344	370	-	-
มากกว่า 12 เดือน	633	603	-	-
รวม	21,787	29,263	-	-
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(633)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,154	28,808	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,840	50,962	168,877	71,296
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	13,776	9,807	467	565
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	103,382	64,409	1,102,890	934,528
รวม	144,998	125,178	1,272,234	1,006,389
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	131,088	125,178	928,806	1,004,991
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,242	153,986	928,806	1,004,991
หมุนเวียน	45,432	153,986	160,994	1,004,991
ไม่หมุนเวียน	106,810	-	767,812	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,242	153,986	928,806	1,004,991

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 60 วัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	455	455	-	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	178	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	633	455	-	-

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	6,646,828	9,232,160	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,362,643	1,143,016	5,885	15,033
รวม	10,009,471	10,375,176	5,885	15,033
หัก: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(849,363)	(22,812)	(5,885)	(5,885)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	9,160,108	10,352,364	-	9,148

9.1 ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 248 ล้านบาท (2567: 458 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มา โดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18

9.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9,160 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2567: 10,340 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: ไม่มี)

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.40 - 1.10 ต่อปี)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
	2568	2567	ร้อยละ	ร้อยละ	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	749,999	749,999	(245,399)	(245,399)	504,600	504,600
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	(526,622)	(363,623)	223,378	386,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(171,000)	-	429,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	(2,750)	-	-	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	150,000	50,000	100	100	150,000	50,000	(150,000)	-	-	50,000
รวม					6,132,747	6,032,747	(1,095,771)	(609,022)	5,036,976	5,423,725

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568

การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเลิกกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด เนื่องจากบริษัทย่อยทั้งสองแห่งไม่มีการดำเนินงานแล้ว ปัจจุบัน บริษัทย่อยทั้งสองแห่งอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย 4 แห่ง ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 487 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	36,737	28,054
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	42,653	42,643
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	25,153
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	121,916	121,984
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	-	5,469
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	132,702	137,972
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	62,059	96,169
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	96,070	102,920
รวม					624,328	614,121	492,137	560,364

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน เงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(38,869)	(31,869)	42,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	-	-	141,187	130,980
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	-	-	144,330	144,330
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	-	-	125,497	125,497
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	-	-	107,100	107,100
รวม					618,583	608,376	(38,869)	(31,869)	579,714	576,507

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.35 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถือหุ้นและการร่วมค้า ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568

การค้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการค้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า 2 แห่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงบันทึกค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินเฉพาะกิจการและจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินรวมโดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และบริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ ในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	8,683	(1,798)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	10	(494)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี-เจวี1 จำกัด	23,723	68,532	63,203	216,623
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(21,682)	(20,845)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(10,275)	(7,051)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(179)	(85)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(5,270)	(3,661)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(29,270)	(1,266)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(34,110)	(25,585)	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(6,850)	(3,625)	-	-
รวม	(75,220)	4,122	63,203	216,623

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็ม เอ็ม		บริษัท เอ็ม ที	
	เรตซีเด็นส์ จำกัด				เรตซีเดนเซส วัน จำกัด		เรตซีเดนเซส วัน จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	15	2	8	7	35	16	74
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	236	480	-	107	536	465	371	312
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	15	17	-	-	-	-	1	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113	8	-	1	9	1	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	44	47	-	3	-	-	1	-
รวมสินทรัพย์	419	567	2	119	552	501	389	386
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	85	282	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	9	-	1	8	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	117	157	2	14	30	-	7	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	84	-	-	-	254	215	193	170
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4	-	-	21	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	290	448	2	36	292	215	200	170
สินทรัพย์ - สุทธิ	129	119	-	83	260	286	189	216
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	66	61	-	42	133	146	96	110
การตัดรายการระหว่างกัน	(29)	(33)	-	(17)	-	(8)	-	(7)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	37	28	-	25	133	138	96	103

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	95	240	5	66	45	24
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,541	1,270	420	302	821	668
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	44	70	44	1	1	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	76	22	16	6	81	29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	40	34	11	1	23	10
รวมสินทรัพย์	1,796	1,636	496	376	971	732
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	580	456	76	15	376	168
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27	20	22	-	4	32
เงินกู้ยืมระยะยาว	504	504	141	116	354	290
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	709	664	3	-	12	4
รวมหนี้สิน	1,820	1,644	242	131	746	494
สินทรัพย์ - สุทธิ	(24)	(8)	254	245	225	238
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	(12)	(4)	130	125	115	121
การตัดรายการระหว่างกัน	12	4	(8)	(4)	(53)	(25)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	-	-	122	121	62	96

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็ม เอ็ม		บริษัท เอ็ม ที	
	เรตซีเค็นส์ จำกัด				เรตซีเค็นเซส วัน จำกัด		เรตซีเค็นเซส วัน จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้	331	351	177	495	-	-	-	-
รายได้อื่น	8	1	1	2	5	-	-	-
ต้นทุนขาย	(244)	(261)	(107)	(289)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(73)	(74)	(17)	(48)	(16)	(7)	(14)	(6)
ต้นทุนทางการเงิน	(11)	(28)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(11)	(32)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน)	11	(11)	43	128	(11)	(7)	(14)	(6)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	6	(5)	22	65	(6)	(4)	(7)	(3)
การตัดรายการระหว่างกัน	2	3	1	4	1	-	-	(1)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	8	(2)	23	69	(5)	(4)	(7)	(4)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้อื่น	-	4	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(15)	(25)	(15)	(13)	(15)	(2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1)	(7)	(3)	(3)	(1)	(2)
ขาดทุน	(16)	(28)	(18)	(16)	(16)	(4)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	(8)	(14)	(9)	(8)	(8)	(2)
การตัดรายการระหว่างกัน	(14)	(7)	(1)	7	(26)	(24)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า	(22)	(21)	(10)	(1)	(34)	(26)

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน		ที่ดินและ	
	ที่ดินให้เช่า	อาคารให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	58,835	2,920,615	5,520	2,984,970
ซื้อเพิ่ม	-	4,449	-	4,449
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	29,564	-	29,564
ปรับปรุง	-	(158)	-	(158)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	3,260	53,304	680	57,244
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	62,095	3,007,774	6,200	3,076,069
ซื้อเพิ่ม	-	1,089	-	1,089
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	78,371	-	78,371
โอนจากต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	36,039	36,039
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(400,930)	-	(400,930)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	(2,808)	178,101	-	175,293
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	59,287	2,864,405	42,239	2,965,931

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอกการขายและ		
	ที่ดินให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	848,444	5,520	853,964
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	15,760	680	16,440
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	864,204	6,200	870,404
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	18,003	-	18,003
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	882,207	6,200	888,407

มูลค่าสุทธิธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอกการขาย ที่ดินและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคาร ให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตรการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	59 - 100	57 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	144 - 2,400	450 - 1,400	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	231,205	164,069	5,490	5,472
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	48,565	44,816	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	4,768	6,099	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	477	706	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงิน 2,883 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 888 ล้านบาท) (2567: 2,965 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 870 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาขายสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเป็นจำนวน 1,307 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำเป็นจำนวน 10 ล้านบาทแล้วในวันที่ทำสัญญา อย่างไรก็ตาม ราคาขายดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนั้น บริษัทย่อยจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เป็นจำนวน 401 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2568

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชี:				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	982,203	1,940,484	51,865	47,686
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 20)	27,565	40,101	-	-
รวม	1,009,768	1,980,585	51,865	47,686

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
		ที่ดิน	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ		
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	822,325	29,847	1,708,785	303,060	57,200	118	2,921,335	
ซื้อเพิ่ม	65	-	839	21,299	5,513	19,653	47,369	
จำหน่าย	-	-	(507)	(3,777)	-	-	(4,284)	
ตัดจำหน่าย	-	-	(22,946)	(4,315)	-	-	(27,261)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	17,030	-	-	(17,030)	-	
รับโอนมาจากต้นทุน โครงการพัฒนา								
อสังหาริมทรัพย์	(21,000)	-	(7,255)	(2,819)	-	-	(31,074)	
ดีราคา	34,379	-	-	-	-	-	34,379	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	835,769	29,847	1,695,946	313,448	62,713	2,741	2,940,464	
ซื้อเพิ่ม	-	-	86	11,251	-	-	11,337	
จำหน่าย	(227,741)	(10,847)	(831,189)	(81,215)	(12,815)	(118)	(1,163,925)	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(5,856)	-	-	(5,856)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	63	(12)	-	-	51	
โอนออกไป								
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(42,858)	-	(35,513)	-	-	-	(78,371)	
รับโอนมาจากต้นทุน โครงการพัฒนา								
อสังหาริมทรัพย์	-	-	10,852	2,549	-	-	13,401	
ปรับปรุง	-	-	6,115	(289)	-	(2,623)	3,203	
ดีราคา	30,458	-	-	-	-	-	30,458	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	595,628	19,000	846,360	239,876	49,898	-	1,750,762	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						รวม
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง		
	ที่ดิน						
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,366	3,128	591,179	255,310	44,415	-	896,398
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	32	987	66,863	14,424	8,107	-	90,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(276)	(3,655)	-	-	(3,931)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(18,938)	(2,553)	-	-	(21,491)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่โอนออกไป อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	(1,321)	(189)	-	-	(1,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,398	4,115	637,507	263,337	52,522	-	959,879
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	26	572	52,217	10,943	3,841	-	67,599
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(3,685)	(289,929)	(64,870)	(12,815)	-	(371,299)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	-	(5,219)	-	-	(5,219)
ปรับปรุง	-	-	-	(18)	-	-	(18)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,424	1,002	399,795	204,173	43,548	-	650,942
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(2,170)	-	-	-	(2,170)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	27,844	-	62,208	-	-	-	90,052
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	27,844	-	62,208	-	-	-	90,052
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	833,371	25,732	1,058,439	50,111	10,191	2,741	1,980,585
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	565,360	17,998	384,357	35,703	6,350	-	1,009,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2567 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							90,413
2568 (41 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							64,935

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	90,149	32,000	11,261	133,410
ซื้อเพิ่ม	-	30	-	30
จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	90,149	30,809	11,261	132,219
ซื้อเพิ่ม	2	33	-	35
จำหน่าย	-	-	(7,411)	(7,411)
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,148	-	-	9,148
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	99,299	30,842	3,850	133,991
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	38,326	31,874	10,803	81,003
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,260	33	458	4,751
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	42,586	30,686	11,261	84,533
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,507	39	-	4,546
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	-	(7,411)	(7,411)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	47,093	30,725	3,850	81,668
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-
เพิ่มระหว่างปี	458	-	-	458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	458	-	-	458
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	47,563	123	-	47,686
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	51,748	117	-	51,865
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,751
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,546

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและภาระผูกพันในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำนวน 712 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทย่อยมีขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวน 73 ล้านบาท บริษัทย่อยได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2568 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะมีจำนวนประมาณ 324 ล้านบาท และ 455 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 263 ล้านบาท (2567: 288 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงิน 935 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 52 ล้านบาท) (2567: 1,850 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 24 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	321,407	240,005	19,130	5,625
เงินทรงรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	62,923	3,255	724,402	413,647
เงินทรงรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	219	206	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,049	-	232,912	145,013
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	57,598	56,562	50,293	53,743
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	34,131	53,758	892	1,463
รวม	<u>484,327</u>	<u>353,786</u>	<u>1,027,629</u>	<u>619,491</u>

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
บุคคลภายนอก	อัตราคงที่	60,000	85,000	-	-
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราคงที่	81,258	-	-	-
รวม		141,258	85,000	-	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		(1,866)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ		139,392	85,000	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	85,000	-
บวก: กู้เพิ่ม	740,000	250,768
หัก: จ่ายชำระ	(683,742)	(250,768)
รวม	141,258	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,866)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	139,392	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 และเดือนมีนาคม 2569 ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการขอขยายการคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง (“กลุ่มบริษัท”) ได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน วงเงิน 550 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกรกฎาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนกันยายน 2568 บริษัทฯได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันวงเงิน 85 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทฯได้นำสินทรัพย์ของกรรมการของบริษัทฯไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งสองวงเงินแล้วทั้งจำนวน

ในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาขายฝากกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง วงเงิน 102 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
บุคคลภายนอก	อัตรากที่	90,000	90,000	90,000	90,000
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตรากที่ แต่ไม่ต่ำกว่าอัตรากที่ ตกลงกัน	700,000	41,898	322,322	-
รวม		790,000	131,898	412,322	90,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		-	(748)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		790,000	131,150	412,322	90,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(790,000)	(41,150)	(412,322)	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		-	90,000	-	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทฯได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทฯได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันนี้แล้วทั้งหมด

ในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้อง วงเงิน 700 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนตุลาคม 2573 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งจะไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,235,742	5,278,594
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,819,448)	(2,126,516)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	1,416,294	3,152,078

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	5,278,594	5,477,463
บวก: กู้เพิ่ม	474,578	1,089,417
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	3,659	8,463
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	(1,583)	-
จ่ายคืนเงินกู้	(1,519,506)	(1,126,045)
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	-	(170,704)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,235,742	5,278,594

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญา เมื่อมีการปลอดงานหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตรารองที่ต่อปี และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยก็รับประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 409 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้นี้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากธนาคารแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,880 ล้านบาท (2567: 2,096 ล้านบาท)

19. หุ้นกู้

19.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	148,987	148,987
บวก: กู้เพิ่ม	157,700	107,700
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย	1,013	1,013
หัก: จ่ายชำระ	(307,700)	(257,700)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-

ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 58 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2569 ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

19.2 หุ้นกู้ระยะยาว

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดเรื่องการชำระอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การชำระอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึงหนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วงที่	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด		อายุหุ้นกู้ (ปี)	ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ไถ่ถอน - เดิม	ไถ่ถอน - ใหม่			2568	2567	2568	2567
1	11 พฤศจิกายน 2565	11 พฤษภาคม 2568	11 พฤษภาคม 2568	2.5	ไม่มีหลักประกัน	6.95	6.95	-	1,164
2	24 มีนาคม 2566	24 ตุลาคม 2568	24 ตุลาคม 2571	2.5	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.00	1,600	1,600
3	31 มกราคม 2567	31 ตุลาคม 2568	31 ตุลาคม 2571	1.9	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.00	301	301
4	29 กันยายน 2566	29 มีนาคม 2569	29 มีนาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.10	753	753
5	10 พฤศจิกายน 2566	10 พฤษภาคม 2569	10 พฤษภาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.10	179	179
6	25 เมษายน 2567	25 ตุลาคม 2569	25 ตุลาคม 2572	2.6	มีหลักประกัน	7.35	7.10	1,046	1,046
7	1 ตุลาคม 2567	1 เมษายน 2570	1 เมษายน 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	7.40	1,170	1,300
8	21 กุมภาพันธ์ 2568	21 สิงหาคม 2570	21 สิงหาคม 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	-	900	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า								5,949	6,343
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย								(29)	(39)
หัก: การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม								(25)	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ								5,895	6,304
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								(5,895)	(3,055)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี								-	3,249

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	6,343	5,484
บวก: กู้เพิ่ม	1,839	2,646
หัก: จ่ายคืนตามกำหนด	(1,164)	(1,823)
จ่ายคืนก่อนกำหนด	(1,069)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,949	6,343

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 และวันที่ 30 ตุลาคม 2568 ครั้งที่ 1/2568 (ครั้งที่เลื่อน) มีมติอนุมัติโดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) ผ่อนผันให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้แจ้งแก่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันแรกโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ค) ของข้อกำหนดสิทธิ

ข) ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกชุดออกไปอีก 3 ปี และทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแบ่งเป็น 3 งวด ได้แก่

- ปีที่ 1: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 2: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 3: ชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมด

โดยไม่ถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ และอนุมติปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอีกร้อยละ 0.25 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและร้อยละ 0.30 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมทั้งอนุมติให้แก่ข้อกำหนดสิทธิ ชื่อหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยบริษัทรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหุ้นกู้ดังกล่าว ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค) ผ่อนผันให้การที่ผู้ออกหุ้นกู้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อขอปรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ในครั้งนี้ และ/หรือเข้าเจรจากับสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น เพื่อขอปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งถือเป็นการเริ่มเจรจาหรือเข้าทำสัญญาใด ๆ กับเจ้าหนี้รายใดรายหนึ่ง หรือหลายรายรวมกันของตนเพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างหนี้อันมีลักษณะเป็นการผ่อนผันการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลหนี้รวมกันเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 400 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อ 11.1 (ญ) ของข้อกำหนดสิทธิ

ง) ยกเลิกค่าธรรมเนียมในการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน และอนุมติให้แก่ไขข้อความในข้อ 10.5 (จ) ของข้อกำหนดสิทธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการยกเลิกการดำเนินการดังกล่าว

จ) ยกเลิกหน้าที่กระทำการของผู้ออกหุ้นกู้ในการดำเนินการให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือตลอดอายุหุ้นกู้ รวมถึงอนุมติให้แก่ไขข้อความในข้อ 7.2 (ฉ) ของข้อกำหนดสิทธิ

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิวนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และ มีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สินหมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสิทธิของผู้ถือหุ้นฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 5,920 ล้านบาท เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติให้ผ่อนผันการชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดยเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 และงวดบัญชีวันสิ้นปีของรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยไม่ให้ถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นฯ

20. สัญญาเช่า

20.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี - 30 ปี (2567: 3 ปี - 30 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาละบุลสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	26,719	4,534	12,442	43,695
เพิ่มขึ้น	-	1,589	4,991	6,580
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,326)	(7,861)	(10,174)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,732	4,797	9,572	40,101
เพิ่มขึ้น	-	535	-	535
จำหน่าย	(7,163)	-	-	(7,163)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(678)	(1,549)	(3,681)	(5,908)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	17,891	3,783	5,891	27,565

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	458
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	16,422	27,948	-	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(298)	(1,551)	-	-
รวม	16,124	26,397	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,097)	(4,455)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,027	21,942	-	-

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	26,397	24,531	-	-
เพิ่มขึ้น	712	6,075	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,091	1,192	-	-
จ่ายค่าเช่า	(12,076)	(5,401)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	16,124	26,397	-	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 33.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,908	10,174	-	458
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,091	1,192	-	-

20.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดินอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 13) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	278	237	4	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	569	485	7	7
รวม	847	722	11	12

21. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	68,015	60,129
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,316	6,166
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,860	1,720

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	2,069	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	518	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(2,461)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,801)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	74,516	68,015

บริษัทขอยกคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทขอยกประมาณ 5 - 11 ปี (2567: 8 - 21 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
อัตราคิดลด	1.29 - 1.84	2.63 - 4.15
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 4	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0.96 - 57.30	1.91 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4,096)	4,627	(4,154)	4,670
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,384	(3,969)	5,741	(5,169)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(4,897)	5,966	(8,392)	10,704

22. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

23. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	289,464	291,800
บวก: ตีราคาเพิ่ม	2,614	34,379
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(523)	(6,875)
โอนไปกำไรสะสม	(80,709)	(29,840)
ยอดคงเหลือปลายปี	210,846	289,464

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

24.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	180,000	-	-
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	586,422	795,824	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	673,159	693,142	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,259,581	1,668,966	-	-

24.2 รายได้คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 3,322 ล้านบาท (2567: 2,219 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

26. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	94,357	123,646	125,074	73,452
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	481,844	225,143	481,844	421,697
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,091	1,192	-	-
ค่าธรรมเนียม	107,883	50,831	52,690	36,698
รวม	685,175	400,812	659,608	531,847

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	13,593	11,556	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	224,359	(8,369)	3,601	3,499
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	237,952	3,187	3,601	3,499

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	523	6,875
รวม	523	6,875

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,872,816)	(296,774)	(2,101,225)	(6,578)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	(374,563)	(59,355)	(420,245)	(1,316)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกใน ปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	(39,203)	(2,668)	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	165,850	79,371	63,998	49,196
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ เคยบันทึกไว้	201,521	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	7,656	(9,074)	(13,168)	(44,390)
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	261,781	-	373,015	-
- ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	15,044	(824)	-	-
- อื่น ๆ	(134)	(4,263)	1	9
รวม	284,347	(14,161)	359,848	(44,381)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	237,952	3,187	3,601	3,499

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203	3,578	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,511	13,603	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	43,184	234,419	-	-
รวม	52,898	251,600	-	-
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	682	996	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	254,386	226,590	155,431	151,831
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	82,326	81,803	-	-
สัญญาเช่า	-	1,529	-	-
รวม	337,394	310,918	155,431	151,831

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 3,217 ล้านบาท (2567: 1,737 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 - 2573

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	482,211	1,833,464	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	599,565	(572,628)	-	-
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	430,417	546,355	161	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	71,780	93,585	4,545	4,836
ค่านายหน้า	37,169	47,917	-	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	42,523	117,698	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	65,598	56,610	-	-

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายได้ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากภายนอก	1,518	1,938	206	291	263	178	-	-	1,987	2,407
รายได้ระหว่างส่วนงาน	106	117	1	1	18	35	(125)	(153)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	1,624	2,055	207	292	281	213	(125)	(153)	1,987	2,407
ต้นทุนขายและบริการ	(1,273)	(1,463)	(70)	(184)	(108)	(51)	71	85	(1,380)	(1,613)
กำไรขั้นต้น	351	592	137	108	173	162	(54)	(68)	607	794
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	28	-	-	176	29	(19)	-	175	57
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,103)	(783)	(47)	(99)	(45)	(23)	578	68	(617)	(837)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	(768)	-	-	-	(59)	-	-	-	(827)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(23)	-	(39)	-	(401)	-	-	-	(463)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์	1	-	(73)	-	-	-	-	-	(72)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,524)	(163)	(22)	9	(156)	168	505	-	(1,197)	14
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(75)	4	-	-	-	-	-	-	(75)	4
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(1,599)	(159)	(22)	9	(156)	168	505	-	(1,272)	18
รายได้ทางการเงิน	528	489	3	1	-	-	(486)	(454)	45	36
ต้นทุนทางการเงิน	(1,034)	(718)	(1)	(32)	(144)	(105)	494	454	(685)	(401)
รายได้เงินปันผล	63	217	-	-	-	-	(63)	(217)	-	-
รายได้อื่น	37	39	1	1	4	6	(3)	6	39	52
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(230)	9	-	-	(12)	(17)	4	3	(238)	(3)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(2,235)	(123)	(19)	(21)	(308)	52	451	(208)	(2,111)	(300)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(23)	(26)	(25)	(61)	(24)	(8)	-	-	(72)	(94)
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง									1,518	1,938
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง									469	469

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม				การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		ระหว่างกัน			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน										
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,524	2,215	4	9	335	410	(2,818)	(2,480)	45	154
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,244	10,720	-	-	941	-	(25)	(368)	9,160	10,352
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,484	1,430	-	-	2,154	2,343	(672)	(697)	2,966	3,076
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	353	104	427	775	71	897	159	205	1,010	1,981
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	580	560	-	-	-	-	(88)	-	492	560
อื่น ๆ	12,005	14,230	20	86	42	22	(10,798)	(12,783)	1,269	1,555
รวม	25,190	29,259	451	870	3,543	3,672	(14,242)	(16,123)	14,942	17,678

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (2567: 18 ล้านบาท)

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,125	1,435
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	-	7
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,136	903
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	103

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท (2567: ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 386 ล้านบาท)

31.2 หนังสือค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,575 ล้านบาท (2567: 13,911 ล้านบาท)

- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	4	-	-
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	178	163	-	-
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	10	10	-	-
รวม	191	177	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 67 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) (2567: 2.2 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

31.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

31.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 5 ล้านบาท (2567: 11.1 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดังกล่าวให้แก่บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาบริหารจัดการให้แก่ผู้ซื้อ เป็นผลให้บริษัทย่อยไม่มีภาระผูกพันคงค้างตามสัญญาดังกล่าวแล้ว

31.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 23 คดี (2567: 19 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 149 ล้านบาท (2567: 119 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 56 ล้านบาท (2567: 68 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกา

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำคดีไปยึดทรัพย์ แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดี โดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว

ค) การร่วมค้ำยื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้ำไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้ำส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้ำได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายรายดังกล่าว และให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ดังนั้น การร่วมค้ำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้าผูกฟุ้งร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้าง ค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่อง เรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 58 ล้านบาท (2567: 62 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าผูกฟุ้งร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาล เรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 54 ล้านบาท ไว้ในบัญชี

ในเดือนมกราคม 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 62 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย และในเดือนมิถุนายน 2568 การร่วมค้าได้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 78 ล้านบาทให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา ส่งผลให้คดีสิ้นสุดลงและไม่มีภาระผูกพันเพิ่มเติม ณ วันสิ้นปี ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินและรับรู้ผลกระทบในงบกำไรขาดทุนเรียบร้อยแล้ว

32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	554	-	554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	778	2,188	2,966
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	5,795	5,795

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	833	-	833
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	741	2,335	3,076
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	888	-	888
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	5,795	5,795

หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	870	-	870
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม				
		2568				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ยที่	
	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(หมายเหตุ)	
	ถึง 5 ปี					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	108	1	109	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	45	45	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	92	-	92	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	257	275	-	532	6
	-	257	475	46	778	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	7	-	7	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	484	484	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	139	-	-	-	139	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136	-	-	-	136	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	790	-	-	-	790	17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,236	-	4,236	18
หุ้นกู้	5,895	-	-	-	5,895	19
	6,960	-	4,243	484	11,687	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตรดอกเบี้ยที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	2567					
	อัตรดอกเบี้ยคงที่		อัตรดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	234	38	272	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	154	154	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	215	-	215	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	44	373	-	417	6
	-	44	822	192	1,058	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	9	-	9	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	354	354	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	-	85	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	-	40	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	41	-	131	17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,279	-	5,279	18
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	19
	3,329	3,339	5,329	354	12,351	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตรดอกเบี้ยที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	2568					
	อัตรดอกเบี้ยคงที่		อัตรดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	51	-	51	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	161	161	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	25	-	25	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47	3,090	355	-	3,492	6
	47	3,090	431	161	3,729	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,028	1,028	15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,348	-	-	-	1,348	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	412	-	-	-	412	17
หุ้นกู้	5,895	-	-	-	5,895	19
	7,655	-	-	1,028	8,683	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	27	25	52	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,005	1,005	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	150	-	150	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,801	345	414	-	4,560	6
	3,801	345	591	1,030	5,767	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	619	619	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,082	-	-	-	1,082	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	-	-	90	17
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	19
	4,286	3,339	-	619	8,244	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

2568		2567	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
+0.1	(4.2)	+0.1	(5.3)
-0.1	4.2	-0.1	5.3

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้จ่ายเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมธนาคารและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 29 (2567: ร้อยละ 48) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 32, 2567: ร้อยละ 59) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ไม่รวมยอดหนี้ที่ขยายการชำระคืนได้) เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	484	-	-	484
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการไม่เกี่ยวข้องกัน	139	-	-	139
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	5	-	-	5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136	-	-	136
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	9	-	-	9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90	700	-	790
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	56	188	-	244
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,819	1,417	-	4,236
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	200	241	-	441
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	14	-	16
หุ้นกู้ระยะยาว	380	5,569	-	5,949
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	417	623	-	1,040
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	4,737	8,752	-	13,489

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	354	-	-	354
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	85
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจ่าย	2	-	-	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	40
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	41	90	-	131
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	14	-	14
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,127	2,685	467	5,279
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	213	692	42	947
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	17	5	26
หุ้นกู้ระยะสั้น	149	-	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	4	-	-	4
หุ้นกู้ระยะยาว	3,055	3,249	-	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	375	198	-	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	6,449	6,945	514	13,908

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2568			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,028	-	-	1,028
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,308	40	-	1,348
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	89	2	-	91
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	412	412
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	139	139
หุ้นกู้ระยะยาว	380	5,569	-	5,949
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	417	623	-	1,040
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,222	6,234	551	10,007

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	619	-	619
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,042	40	-	1,082
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	68	-	-	68
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	-	4	-	4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	90	90
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	14	14
หุ้นกู้ระยะยาว	-	3,055	3,249	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	-	375	198	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,110	4,242	3,551	8,903

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	5,895	5,795	6,304	6,359

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) และอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18 และ 19 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 5.61:1 (2567: 2.68:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 4.20:1 (2567: 1.79:1) และกลุ่มบริษัทที่มีอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย เท่ากับ 4.96:1 (2567: 2.75:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.60:1 (2567: 1.80:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2569 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ได้รับการอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 86,041,193 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 946,453,132 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พร้อมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569