**บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

1. **ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย และการดำเนินงานต่อเนื่อง**

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2537 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 223/96   
อาคารคันทรี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

บริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียก “กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

* พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
* โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม

รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัทย่อย** | **จัดตั้งขึ้นในประเทศ** | **ประเภทธุรกิจ** | **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** | | |
|  |  |  | **2567** |  | **2566** | |
| **บริษัทย่อยทางตรง** |  |  |  |  |  | |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด\*\* | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 |  | 99.99 | |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด | ประเทศไทย | ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล | 100.00 |  | 100.00 | |
|  |  |  |  |  |  | |
| **บริษัทย่อยทางอ้อม\*** |  |  |  |  |  | |
| บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด | ประเทศไทย | โรงพยาบาลเอกชน | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเซส จำกัด | ประเทศไทย | ให้เช่าที่ดินและอาคารโรงพยาบาล | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท เดนทอล อิส ฟัน จำกัด\*\* | ประเทศไทย | คลินิคทันตกรรม | 100.00 |  | 100.00 | |
| บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด | ประเทศไทย | โรงพยาบาลเอกชน | 83.90 |  | 83.90 | |
| บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด | ประเทศไทย | โรงพยาบาลเอกชน | 53.96 |  | 53.96 | |

\* ถือหุ้นโดยบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด

\*\* ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการดำเนินงานแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการพิจารณาแผนการดำเนินงานในอนาคต

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| **ชื่อบริษัท** | **จัดตั้งขึ้นในประเทศ** | **สัดส่วนการถือหุ้น**  **และสิทธิในการออกเสียง**  **ของส่วนได้เสีย**  **ที่ไม่มีอำนาจควบคุม**  **(ร้อยละ)** | | **กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ**  **จัดสรรสำหรับ**  **ส่วนได้เสียที่ไม่มี**  **อำนาจควบคุม**  **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่**  **31 ธันวาคม** | |  | **ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสะสม**  **ณ วันที่ 31**  **ธันวาคม** | | |
|  | **2567** | **2566** | **2567** | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด | ไทย | 16.10 | 16.10 | (686,424) | (133,145) |  | 13,343,679 |  | 14,030,103 |
| บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด(1) | ไทย | 46.04 | 46.04 | (4,047,701) | 456,718 |  | 79,843,967 |  | 83,891,668 |
| รวม |  |  |  |  |  |  | 93,187,646 |  | 97,921,771 |

1. ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของปี 2558 จากผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 5,597,000 บาท

ข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของแต่ละบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด** | | |  | **บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 18,048,932 |  | 22,958,114 |  | 31,292,866 |  | 32,276,518 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 164,020,392 |  | 173,512,133 |  | 284,828,502 |  | 289,092,249 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (62,463,573) |  | (76,286,309) |  | (137,262,271) |  | (135,882,901) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (9,929,172) |  | (6,243,850) |  | (11,964,235) |  | (9,799,299) |
| ส่วนของเจ้าของถือโดยบริษัท | (96,332,900) |  | (99,909,985) |  | (87,050,895) |  | (91,794,899) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (13,343,679) |  | (14,030,103) |  | (79,843,967) |  | (83,891,668) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ | 136,041,873 |  | 146,683,268 |  | 205,300,221 |  | 204,486,442 |
| ค่าใช้จ่าย | (140,305,381) |  | (145,590,337) |  | (214,091,925) |  | (201,486,837) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (4,263,508) |  | 1,092,931 |  | (8,791,704) |  | 2,999,605 |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - |  | (1,919,920) |  | - |  | (2,007,602) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | (4,263,508) |  | (826,989) |  | (8,791,704) |  | 992,003 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด** | | |  | **บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **งบกระแสเงินสดแบบย่อ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 7,337,130 |  | 39,932,658 |  | 18,267,041 |  | 12,136,917 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (4,002,870) |  | (16,048,391) |  | (17,517,732) |  | (18,603,039) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (2,116,153) |  | (34,951,133) |  | (4,899,077) |  | 2,210,988 |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 1,218,107 |  | (11,066,866) |  | (4,149,768) |  | (4,255,134) |

**การดำเนินงานต่อเนื่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,764.17 ล้านบาท และ 2,223.67 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 343.42 ล้านบาท และ 627.71 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,679.78 ล้านบาท และ 4,008.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องยังคงเหมาะสม เนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท  
ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติแผนการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อนุมัติกับแผนการดำเนินงานตามที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องโดยพิจารณาสถานการณ์สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท
2. กลุ่มบริษัทมีแผนการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างเจรจายื่นขอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 510.00 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นบางส่วน และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นบางส่วน และนอกจากนั้นกลุ่มบริษัทได้อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อขอผ่อนปรนการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวขั้นต่ำรายไตรมาส
3. อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงนามในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีระยะเวลาการจ่ายชำระคืนไม่เกิน 60 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้
4. บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืม เพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินจำนวน 390.00 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับการจ่ายชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) จำนวนรวม 330.03 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้คืนหนี้เดิมข้างต้นแล้วทั้งจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 25)

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 25)

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 กรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกจดหมายยืนยันว่าจะไม่มีการเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้สินระหว่างกันภายในกลุ่มบริษัท รวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการบริษัท จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้จัดทำภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง และไม่ได้รวมรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถที่จะได้คืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์ที่บันทึก หรือการจัดประเภทหนี้สินที่อาจมีความจำเป็น ถ้าเกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องมีความไม่เหมาะสม

1. **เกณฑ์การจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

2.1 กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566”   
ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชี

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ กำหนดเงื่อนไขในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรก สำหรับรายการที่ก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two)

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน**

- การจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการจัดประเภทรายการหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ให้พิจารณากับสิทธิที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งระบุว่าการคาดการณ์ที่กิจการจะใช้สิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการหนี้สิน โดยอธิบายเพิ่มเติมถึงสิทธิที่มีอยู่หากกิจการได้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และกำหนดคำนิยามของ “การชำระ” เพื่อให้ชัดเจนว่าการชำระหมายถึงการโอนเงินสด ตราสารทุน สินทรัพย์อื่นหรือบริการ ไปให้คู่สัญญา

- หนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้ระบุการดำรงสถานะซึ่งกิจการถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ หรือก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่านั้น ที่ส่งผลให้กิจการใช้สิทธิเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ดังนั้น จึงต้องพิจารณาในการประเมินการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน

การดำรงสถานะนั้นส่งผลต่อการพิจารณาว่าสิทธินั้นมีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานหรือไม่ แม้ว่าการปฏิบัติตามการดำรงสถานะจะเป็นการประเมินภายหลังรอบระยะเวลารายงาน เช่น การดำรงสถานะที่อิงกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แต่ถูกประเมินการปฏิบัติตามการดำรงสถานะภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ถือปฏิบัติย้อนหลังสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน - ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย**

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 โดยระบุว่ากิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินประเมินผลกระทบของข้อตกลงเหล่านั้นที่มีต่อหนี้สินและกระแสเงินสดของกิจการ นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 มีการแก้ไขโดยเพิ่มข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย เป็นตัวอย่างตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดของกิจการต่อการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

“ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย” ไม่ได้ถูกกำหนดคำนิยามของคำศัพท์ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้อธิบายลักษณะของข้อตกลงที่กิจการถูกกำหนดให้แสดงข้อมูลเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลนั้น กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลโดยรวมสำหรับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ดังนี้

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลง

* มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้องที่นำเสนอในงบฐานะการเงินของกิจการสำหรับหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
* มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
* ช่วงของวันครบกำหนดชำระ สำหรับทั้งหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายและเจ้าหนี้การค้าเทียบเคียงที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
* ข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีข้อผ่อนปรนเฉพาะสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีแรกที่กิจการถือปฏิบัติ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า - หนี้สินตามสัญญาเช่าในการขายและเช่ากลับคืน**

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มข้อกำหนดการวัดค่าภายหลังสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้ให้ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า” หรือ “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง” เพื่อให้ผู้ขาย-ผู้เช่าไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ภายหลังวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่กระทบต่อกำไรหรือขาดทุนจากการรับรู้โดยผู้ขาย-ผู้เช่าที่เกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด หากไม่มีข้อกำหนดใหม่ ผู้ขาย-ผู้เช่าอาจรับรู้กำไรจากสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่เท่านั้น เพราะการวัดค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (เช่น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นกรณีเฉพาะสำหรับการเช่ากลับคืนที่รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันบังคับใช้   
หากผู้ขาย-ผู้เช่าถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาก่อนวันบังคับใช้ ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

**มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ จะใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย โดยได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.6 พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ.2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

1. **นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

* 1. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

*การรวมธุรกิจ*

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่ต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัท ถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนเกินระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

*การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

* 1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

* 1. **เงินลงทุนชั่วคราว**

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีระยะเวลาครบกำหนดเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี ซึ่งแสดงในราคาทุน

* 1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

* 1. **ต้นทุนการพัฒนาโครงการ**

ต้นทุนการพัฒนาโครงการแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขาย ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยแยกตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขายของแต่ละโครงการ

งานก่อสร้าง - ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้าง และสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งปันส่วนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขาย ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านหรือห้องชุด และต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการปันส่วนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขาย เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับการขาย

ต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จประมาณจากประสบการณ์ทางธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

* 1. **สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ จะถูกบันทึกสำหรับรายการที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้หรือขายไม่ได้

* 1. **เครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุน การทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

**สินทรัพย์ทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

* สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
* ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
* ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

1. ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

1. สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่   
กลุ่มบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็น  
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

1. ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิดนัดของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัท พิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผล ซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่หาได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

* การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ
* การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิดนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนตัดจำหน่าย
* การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจ ทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
* การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
* ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
* การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำถ้าหาก:

* เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
* ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้
* การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคภายนอก สินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญามีฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ให้ถือว่าวันที่กลุ่มบริษัทเริ่มเป็นคู่สัญญาในภาระผูกพันที่ไม่สามารถยกเลิกได้เป็นวันที่มีการรับรูรายการเมื่อเริ่มแรกตามวัตถุประสงค์ของการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการด้อยค่า ในการประเมินว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือไม่ กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะปฏิบัติผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทติดตามความมีประสิทธิผลของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่หนี้จะค้างเกินกำหนด

1. คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

* เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
* ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

1. สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่สังเกตได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

* การประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของผู้ออกหรือผู้กู้
* การละเมิดสัญญา เช่น การปฏิบัติผิดสัญญาหรือการค้างชำระเกินกำหนด (ดู (2) ด้านบน)
* มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน
* การล่มสลายของตลาดซื้อขายคล่องของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

1. นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ามีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัท คาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องชำระเงินเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของเครื่องมือทางการเงินที่มีการค้ำประกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคือประมาณการจ่ายเงินชดเชยที่จะจ่ายให้ผู้ถือสัญญาสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตหักจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากผู้ถือสัญญา ลูกหนี้ หรือบุคคลใด

หากกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

*การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

**หนี้สินทางการเงิน**

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติ  
ตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงิน  
ที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินเกิดขึ้นเมื่อข้อตกลงตามสัญญาที่ระบุถึงกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินได้รับการต่อรองใหม่หรือแก้ไขเป็นอย่างอื่นระหว่างการรับรู้เริ่มแรกและวันครบกำหนดของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงจะมีผลต่อจำนวนเงินและ/หรือ ระยะเวลาของกระแสเงินสดตามสัญญาทันทีหรือในอนาคต การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ หมายถึง การเจรจาต่อรองใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ และไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นและมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับหรือจ่ายในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิมและรับรู้ในกำไรและขาดทุน ต้นทุนหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกนำไปปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข และตัดจำหน่ายตลอดอายุคงเหลือของสินทรัพย์การเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข

* 1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* 1. **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาในอนาคต แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

* 1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 5 ปี 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี

อุปกรณ์สำนักงาน 5 ปี

อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ 5 ปี

เครื่องมือและอุปกรณ์ 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ 5 ปี

* 1. **การด้อยค่า**

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงวดก่อนเมื่อ ข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าได้ลดลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการกลับรายการ

* 1. **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยมวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจในงบการเงินรวมเป็นสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อกิจการและแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า กลุ่มบริษัททำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นประจำทุกปี โดยไม่คำนึงถึงว่าจะมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่

* 1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสม

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 5 และ 10 ปี

ลิขสิทธิ์ 5 ปี

* 1. **เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้จากการขายเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาและลูกค้าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินรับล่วงหน้าดังกล่าว รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่น

* 1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานจากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตามวิธี Projected Unit Credit เช่น อัตราคิดลด อัตราการเสียชีวิต อายุเกษียณปกติ อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน และอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้เข้ากำไรสะสมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นทั้งจำนวน

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

* 1. **ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุสัญญา

* 1. **ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย**

ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหายบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าแก่ลูกค้าแล้ว  ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และประสบการณ์ในอดีตที่เกี่ยวข้อง

* 1. **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาแล้วเสร็จและมีการโอนอำนาจการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับผู้ซื้อแล้ว กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่จ่ายแทนลูกค้าหรือให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเพื่อส่งเสริมการขายในระยะเวลาที่กำหนด กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า จึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่ารักษาพยาบาล

รายได้จากการประกอบกิจการโรงพยาบาลโดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย รายได้ค่ารักษาพยาบาล ค่าห้องพัก ค่ายา โดยจะบันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการหรือจำหน่ายแล้ว

รายได้ค่ารักษาพยาบาลจากโครงการประกันสังคม บันทึกเป็นรายได้ในอัตราเหมาจ่ายต่อคนตามเกณฑ์คงค้าง ซึ่งอัตราเหมาจ่ายกำหนดโดยสำนักงานประกันสังคม ปรับปรุงด้วยส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับตามประสบการณ์ในอดีต

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

* 1. **สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา**

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

* 1. **รายได้จากบัตรกำนัลส่งเสริมการขาย**

กลุ่มบริษัทให้บัตรกำนัลส่งเสริมการขายแก่ลูกค้า โดยลูกค้าสามารถใช้บัตรกำนัลดังกล่าว  
เพื่อแลกสินค้าตามข้อตกลง กลุ่มบริษัทได้ปันส่วนมูลค่าจากรายการขายอสังหาริมทรัพย์  
ให้กับบัตรกำนัลที่มอบให้แก่ลูกค้าโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของสินค้าและบันทึกเป็น   
“รายได้รอรับรู้” ในงบฐานะการเงินและรับรู้เป็นรายได้เมื่อลูกค้านำบัตรกำนัลมาใช้สิทธิ์

* 1. **สัญญาเช่า**

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (เช่น ตู้สำนักงานเคลื่อนที่ เครื่องถ่ายเอกสาร และ  
รถกอล์ฟไฟฟ้า เป็นต้น) สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

* + การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
  + การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
  + จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
  + ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
  + การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

* + มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
  + มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและ/หรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

* 1. **กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดรายการ

* 1. **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ย และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

* 1. **ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับงวด กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในงวดอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัททบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานของแต่ละงวด และจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงเมื่อกลุ่มบริษัทเห็นว่าไม่น่าจะมีความเป็นไปได้อีกต่อไปว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้ ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ  
ตัดบัญชีที่ปรับลดลงนั้น กลุ่มบริษัทจะกลับรายการให้เท่ากับจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้ในงวดที่จะรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินจะมีการจ่ายชำระโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทจะนำรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้มาหักกลบกับรายการหนี้สินภาษีเงินได้ เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวมาหักกลบกันและกลุ่มบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับรู้สินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายและนำไปรวมเป็นกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนจากกิจกรรมตามปกติของกิจการไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดบัญชีเดียวกันหรือต่างงวด

* 1. **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของ  
ผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี  
ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระ และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
ตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญ  
ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

* 1. **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและตามเกณฑ์หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

- ระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

- ระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

1. **การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ**

**4.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

* + 1. การด้อยค่าของเงินลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนของบริษัทย่อย ได้รับการประเมินการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

* + 1. การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

* + 1. ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

* + 1. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

* + 1. การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ขั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ขั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมาขั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

* 1. **แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ**

กลุ่มบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

* + 1. การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผู้อำนวยการฝ่ายการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.25

* + 1. การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

* + 1. ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ โดยพิจารณาจากประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนพัฒนาโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

1. **รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีส่วนหนึ่งกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นและ/หรือมีกรรมการร่วมกัน หรือเป็นสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด รายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินใช้ราคาตามปกติธุรกิจ โดยถือตามราคาตลาดทั่วไป หรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **รายได้จากการบริหาร** (ดูหมายเหตุข้อ 30) |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | 60,000 |  | 60,000 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | - |  | - |  | 151,800 |  | 187,800 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 120,000 |  | 288,000 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 16,426,150 |  | 17,691,844 |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 2,875,500 |  | 3,818,000 |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 60,000 |  | 60,000 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | - |  | - |  | 60,000 |  | 60,000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เงินปันผลรับ** (ดูหมายเหตุข้อ 30) |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | - |  | 11,699,953 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | - |  | - |  | - |  | 35,999,997 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | - |  | 18,000,000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยรับ** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 1,098,288 |  | - |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 9,079,555 |  | 20,802,176 |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 11,883,045 |  | 11,841,672 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | - |  | - |  | 188,791 |  | 183,919 |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด | - |  | - |  | 11,004,848 |  | 25,198,947 |
| กรรมการ | 960 |  | 948 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยจ่าย** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | 6,517,253 |  | 6,712,648 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | - |  | - |  | 945,637 |  | 2,513,826 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 1,213,915 |  | 2,769,456 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 36,979,141 |  | 31,850,963 |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | 400,549 |  | 1,028,990 |  | 400,549 |  | 1,028,990 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 1,124,849 |  | 1,335,479 |  | 844,683 |  | 1,002,792 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าไฟฟ้าสำนักงาน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 162,196 |  | 174,107 |  | 162,196 |  | 174,107 |

|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าบำรุงรักษาคอมพิวเตอร์** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด |  |  |  |  |  |  |  |
| (มหาชน) | - |  | 3,852,000 |  | - |  | 3,852,000 |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด | 3,852,000 |  | - |  | 3,852,000 |  | - |

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  | | |  |  |  | **หน่วย : บาท** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | 108,944,348 |  | 108,880,148 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | - |  | - |  | 1,016,582 |  | 631,056 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 1,127,012 |  | 894,668 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 275,710,383 |  | 258,147,810 |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 12,923,284 |  | 11,404,314 |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 1,571,015 |  | 1,506,815 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | - |  | - |  | 321,000 |  | 256,800 |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | 3,936,429 |  | - |  | 3,936,429 |  | - |
| กรรมการบริษัท | 270 |  | 7,830 |  | 270 |  | 7,830 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค้างรับ)** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 1,047,783 |  | - |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | - |  | 36,512,148 |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 139,241,891 |  | 127,358,846 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | - |  | - |  | 1,119,997 |  | 931,206 |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด | - |  | - |  | 172,384,993 |  | 162,142,772 |
| กรรมการบริษัท | - |  | 948 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายได้จากการบริหารค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่ง** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ของรายได้ค้างรับ)** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | 1,648,977 |  | 1,648,977 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 16,997,811 |  | 21,337,678 |  | 12,763,759 |  | 16,022,592 |

|  |  | | |  |  |  | **หน่วย : บาท** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | 10,504,649 |  | 10,504,649 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 863,401 |  | 366,001 |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | 211,365,750 |  | 48,982,000 |  | 211,365,750 |  | 48,982,000 |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 2,568,000 |  | 2,568,000 |  | 2,568,000 |  | 2,568,000 |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด | 3,852,000 |  | - |  | 3,852,000 |  | - |
| กรรมการบริษัท | 4,760 |  | 20,486 |  | 4,760 |  | 13,195 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 491,417 |  | 407,677 |  | 177,948 |  | 94,208 |
| บริษัท โอเพ่นเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) | 340,260 |  | 340,260 |  | 340,260 |  | 340,260 |
| กรรมการบริษัท | 30,000 |  | - |  | 30,000 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยค้างจ่าย (รวมเป็นส่วนหนึ่ง** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย)** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | - |  | - |  | 48,129,075 |  | 41,627,227 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | - |  | - |  | 15,131,097 |  | 14,314,230 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | - |  | - |  | - |  | 6,830,863 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - |  | - |  | 48,720,805 |  | 27,456,080 |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | 6,417,962 |  | 6,017,413 |  | 6,417,962 |  | 6,017,413 |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 473,012 |  | 401,526 |  | 473,012 |  | 401,526 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 1,034,963 |  | 1,034,963 |  | 1,034,963 |  | 1,034,963 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ**  **ภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 4,145,709 |  | 3,908,866 |  | 3,113,038 |  | 2,935,191 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | 17,387,072 |  | 21,805,140 |  | 13,605,292 |  | 16,765,921 |

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด(1) | - |  | - |  | 17,346,427 |  | - |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(1) | - |  | - |  | - |  | 251,331,638 |
| บริษัท บางกอกเอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(1) | - |  | - |  | 2,371,000 |  | 1,690,000 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด(1) | - |  | - |  | 4,105,000 |  | 3,855,000 |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด(1) | - |  | - |  | 273,574,070 |  | 342,364,069 |
| กรรมการบริษัท (2) | - |  | 2,122,647 |  | - |  | - |
|  | - |  | 2,122,647 |  | 297,396,497 |  | 599,240,707 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - |  | - |  | (122,210,443) |  | (27,983,016) |
| รวม | - |  | 2,122,647 |  | 175,186,054 |  | 571,257,691 |

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 12.00 ต่อปี และร้อยละ 1.50 - 7.10 ต่อปี ตามลำดับ และไม่มีหลักประกัน
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน (2567: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 2,122,647 |  | - |  | 599,240,707 |  | 735,039,001 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 2,122,647 |  | 113,482,428 |  | 31,548,000 |
| จ่ายชำระคืน | (2,122,647) |  | - |  | (415,326,638) |  | (167,346,294) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | (2,122,647) |  | 2,122,647 |  | (301,844,210) |  | (135,798,294) |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข |  |  |  |  |  |  |  |
| ของสินทรัพย์ทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32) | - |  | - |  | (18,650,662) |  | - |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | - |  | - |  | 18,650,662 |  | - |
| **รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** | - |  | - |  | - |  | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | - |  | 2,122,647 |  | 297,396,497 |  | 599,240,707 |

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด จำนวน 94.32 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว จำนวนรวม 122.21 ล้านบาท (2566 : ไม่มี)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยได้หยุดพักการคำนวณดอกเบี้ยให้แก่บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทภายในเดือนธันวาคม 2567 ตามหนังสือลงวันที่ 28 และวันที่ 29 ตุลาคม 2567 อย่างไรก็ตามบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ไม่สามารถชำระเงินได้ตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจึงกลับมาคำนวณดอกเบี้ยตามตั๋วสัญญาใช้เงินเดิมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการหยุดพักการคำนวณดอกเบี้ยข้างต้น เป็นจำนวนรวม 18.65 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32)

**เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 372,497,173 |  | 362,591,919 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (34,388,044) |  | - |
| รวม | 338,109,129 |  | 362,591,919 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ตามบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญากู้ยืมเงินรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 362,591,919 |  | 371,687,008 |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 32) | - |  | (20,072,509) |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 9,905,254 |  | 10,977,420 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 372,497,173 |  | 362,591,919 |

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 34.39 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว จำนวนรวม 34.39 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด(1) | - |  | - |  | 215,776,063 |  | 217,285,813 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด (1) | - |  | - |  | 36,685,600 |  | 26,075,119 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด(1) | - |  | - |  | - |  | 43,474,242 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(1) | - |  | - |  | 644,569,196 |  | 526,105,809 |
| กรรมการบริษัท (2) | 689,577,800 |  | 915,603,553 |  | 604,169,000 | - | 671,063,000 |
| รวม | 689,577,800 |  | 915,603,553 |  | 1,501,199,859 |  | 1,484,003,983 |

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.10 ต่อปี และร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปีตามลำดับ และไม่มีหลักประกัน
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีดอกเบี้ยและไม่มีหลักประกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 915,603,553 |  | 805,473,906 |  | 1,484,003,983 |  | 1,572,812,401 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 223,385,000 |  | 225,490,000 |  | 510,993,480 |  | 483,339,942 |
| จ่ายชำระคืน | (449,410,753) |  | (115,360,353) |  | (493,797,604) |  | (572,148,360) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 689,577,800 |  | 915,603,553 |  | 1,501,199,859 |  | 1,484,003,983 |

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | 13,191,447 |  | 12,740,603 |  | 13,191,447 |  | 12,740,603 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (13,191,447) |  | - |  | (13,191,447) |  | - |
| รวม | - |  | 12,740,603 |  | - |  | 12,740,603 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ออกไป เป็นชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 12,740,603 |  | 94,556,493 |  | 12,740,603 |  | 94,556,493 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| จ่ายชำระคืน | - |  | (89,727,660) |  | - |  | (89,727,660) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | - |  | (89,727,660) |  | - |  | (89,727,660) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลกระทบจากการจ่ายชำระก่อนสิ้นสุดสัญญา | - |  | 6,815,639 |  | - |  | 6,815,639 |
| ตัดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 450,844 |  | 1,096,131 |  | 450,844 |  | 1,096,131 |
| **รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** | 450,844 |  | 7,911,770 |  | 450,844 |  | 7,911,770 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 13,191,447 |  | 12,740,603 |  | 13,191,447 |  | 12,740,603 |

**การค้ำประกันและหลักประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการค้ำประกันและหลักประกัน ดังนี้

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดของบริษัท และห้องชุดของบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซี่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 682.38 ล้านบาท และจำนวน 1,057.50 ล้านบาท ตามลำดับ และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัทและที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 360.60 ล้านบาท
3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)โดยมีวงเงินรวมจำนวน 334.50 ล้านบาท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 50.00 ล้านบาท (2566: ไม่มี)
5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 50.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ห้องชุดของบริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และห้องชุดของบริษัท อิควิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 50.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด บริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด บริษัท อิควิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 40.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
8. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 150.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
9. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ห้องชุดของบริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และห้องชุดของบริษัท อิควิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 360.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
10. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท และบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 350.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
11. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งได้จำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 250.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
12. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเซส จำกัด บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด และบริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 400.00 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 21) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (2566: ไม่มี)
13. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จดจำนองที่ดินของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (2566: ไม่มี)
14. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 10.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
15. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,183.10 ล้านบาท และจำนวน 1,348.60 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
16. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท มาย อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 13.50 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
17. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้ค้ำประกันเงินฝากของสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 5.20 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
18. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 64.50 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันเรียบร้อยแล้ว
19. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท พิษณุโลก อินเตอร์เวชการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และค้ำประกันเงินฝากของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 7.26 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
20. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมวงเงินรวมจำนวน 7.46 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
21. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 2.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

**ภาระผูกพัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีสัญญาที่สำคัญกับบริษัทย่อยและภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่บริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 39.1 และ 39.2 ตามลำดับ

**ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ**

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 26,692,433 |  | 25,876,850 |  | 20,683,433 |  | 19,776,250 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 683,237 |  | 487,738 |  | 671,237 |  | 371,338 |
| รวม | 27,375,670 |  | 26,364,588 |  | 21,354,670 |  | 20,147,588 |

**ค่าตอบแทนกรรมการ**

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของกลุ่มบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวน 1.15 ล้านบาท และจำนวน 0.93 ล้านบาท ตามลำดับ

**ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **ประเทศ/** | **ความสัมพันธ์** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
|  | **สัญชาติ** |  |  |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย | ผู้ถือหุ้นทางตรง |
| บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ผู้ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท เดนทอล อิส ฟัน จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ผู้ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเซส จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ผู้ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ผู้ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อยทางอ้อม | ผู้ถือหุ้นทางอ้อม |
| บริษัท อิควิตี เรสซิเดนเชียล จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท บางกอก ซันเดย์ จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท อิควิตี เรสซิเดนเชียล | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| เจ้าพระยา จำกัด |  |  |  |
| บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกับ |
|  |  |  | ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท |
| บริษัท ศรีนครแลนด์ จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท โอเพ่นเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล |
|  |  |  | ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท |
| บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัย | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล |
| ไทยแลนด์ จำกัด |  |  | ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท |
| บริษัท บางกอกซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล |
|  |  |  | ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน |
| จํากัด (มหาชน) |  |  |  |
| บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน |
| บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล |
|  |  |  | ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ไทย | - | สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น |

**หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย | อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์/สถาบันการเงิน |
| เงินปันผลรับ | ตามที่ประกาศจ่าย |
| มูลค่าซื้อ - ขายสินค้า | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| รายได้จากการบริหาร | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าเช่าสำนักงานและอื่น ๆ | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ค่าใช้จ่ายบริการ | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

6.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เงินสดและเช็คในมือ | 1,144,311 |  | 1,158,402 |  | 286,005 |  | 302,807 |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์ | 30,718,294 |  | 34,665,872 |  | 7,217,988 |  | 10,534,068 |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน | 3,344,150 |  | 2,633,704 |  | 388,128 |  | 110,402 |
| รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 35,206,755 |  | 38,457,978 |  | 7,892,121 |  | 10,947,277 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.45 ต่อปี และร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.60 ต่อปี ตามลำดับ

6.2 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดที่เกิดจากการซื้อและการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา | 7,109,125 |  | 16,030,010 |  | 171,754 |  | 4,550,617 |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 31,383,009 |  | 57,819,090 |  | 3,387,135 |  | 16,406,479 |
| หัก เงินสดจ่ายระหว่างปี | (30,719,871) |  | (66,739,975) |  | (3,440,306) |  | (20,785,342) |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป | 7,772,263 |  | 7,109,125 |  | 118,583 |  | 171,754 |

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น | 41,303,474 |  | 42,426,571 |  | - |  | - |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (4,346,547) |  | (4,103,140) |  | - |  | - |
| รวมลูกหนี้การค้า | 36,956,927 |  | 38,323,431 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,936,699 |  | 7,830 |  | 405,550,323 |  | 381,729,441 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น | 4,566,381 |  | 1,219,565 |  | 1,268,086 |  | 899,299 |
| รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 948 |  | 315,443,641 |  | 328,593,949 |
| รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น | 4,197,123 |  | 6,112,436 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 49,854,138 |  | 57,108,521 |  | 35,262,748 |  | 39,719,567 |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร | 361,307 |  | 864,312 |  | 196,436 |  | 525,350 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 62,915,648 |  | 65,313,612 |  | 757,721,234 |  | 751,467,606 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 99,872,575 |  | 103,637,043 |  | 757,721,234 |  | 751,467,606 |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 28,138,901 |  | 26,672,660 |  | - |  | - |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  |
| น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน | 6,809,538 |  | 6,486,172 |  | - |  | - |
| มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน | 1,397,944 |  | 1,209,562 |  | - |  | - |
| มากกว่า 6 เดือน ถึง 9 เดือน | 2,488,420 |  | 416,780 |  | - |  | - |
| มากกว่า 9 เดือนขึ้นไป | 2,468,671 |  | 7,641,397 |  | - |  | - |
| รวม | 41,303,474 |  | 42,426,571 |  | - |  | - |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (4,346,547) |  | (4,103,140) |  | - |  | - |
| ลูกหนี้การค้า | 36,956,927 |  | 38,323,431 |  | - |  | - |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วันโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิต  
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน ปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าจากหน่วยงานรัฐบาล และบริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป โดยพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนแยกออกจากกันตามกลุ่มความเสี่ยง กลุ่มบริษัทไม่ได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากหน่วยงานรัฐบาล เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้หน่วยงานรัฐบาล

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทสำหรับลูกหนี้บริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
|  | **ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ\*** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ไม่เกิน**  **กำหนดชำระ** |  | **< 90 วัน** |  | **91 - 180 วัน** |  | **>180 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | ร้อยละ 1.27 |  | ร้อยละ 4.92 |  | ร้อยละ 8.32 |  | ร้อยละ 71.36 |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  ตลอดอายุสัญญา | 358,004 |  | 334,997 |  | 116,351 |  | 3,537,195 |  | 4,346,547 |
| \*กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
|  | **ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ\*** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ไม่เกิน**  **กำหนดชำระ** |  | **< 90 วัน** |  | **91 - 180 วัน** |  | **>180 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | ร้อยละ 1.29 |  | ร้อยละ 5.41 |  | ร้อยละ 36.64 |  | ร้อยละ 36.80 |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  ตลอดอายุสัญญา | 343,476 |  | 351,152 |  | 443,166 |  | 2,965,346 |  | 4,103,140 |
| \*กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงิน**  **เฉพาะกิจการ** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566** | 3,522,765 |  | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 | 580,375 |  | - |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | 4,103,140 |  | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 | 243,407 |  | - |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 4,346,547 |  | - |

1. **ต้นทุนการพัฒนาโครงการ**

ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ที่ดิน |  | 4,424,044,878 |  | 4,216,059,591 |  | 1,932,222,754 |  | 1,724,834,189 |
| ค่าห้องชุดและค่าก่อสร้าง | | 11,806,053,040 |  | 11,551,878,219 |  | 6,174,161,847 |  | 6,025,920,852 |
| ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน | | 1,013,074,462 |  | 993,914,825 |  | 428,591,417 |  | 420,047,277 |
| รายการอื่น ๆ | | 661,771,164 |  | 649,451,849 |  | 268,653,941 |  | 265,422,976 |
|  | รวม | 17,904,943,544 |  | 17,411,304,484 |  | 8,803,629,959 |  | 8,436,225,294 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หัก | ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย |  |  |  |  |  |  |  |
|  | สะสม | (12,874,180,673) |  | (11,931,710,288) |  | (6,382,453,076) |  | (5,931,833,960) |
|  | ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ | (65,953,310) |  | (58,191,630) |  | (59,600,219) |  | (57,981,931) |
| ยอดคงเหลือ | | 4,964,809,561 |  | 5,421,402,566 |  | 2,361,576,664 |  | 2,446,409,403 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 19.16 ล้านบาท และจำนวน 11.00 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 7.21 และร้อยละ 6.26 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 8.54 ล้านบาท และจำนวน 7.89 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 6.67 และร้อยละ 4.15 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 7.76 ล้านบาท และจำนวน 1.62 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวนจำนวน 3.39 ล้านบาท และจำนวน 3.21 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน และกันยายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่น และจ่ายเงินมัดจำที่ดิน ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 36.14 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยดังกล่าวได้มีมติอนุมัติให้ทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้างต้น เนื่องจากกระแสเงินสดที่จะนำมาใช้สำหรับการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวไม่สามารถทำตามสัญญาได้ มีผลทำให้บริษัทย่อยถูกริบเงินมัดจำดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว จำนวน 36.14 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าว จำนวน 0.67 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567   
(ดูหมายเหตุข้อ 31)

**งบการเงินรวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 19 โครงการ จำนวน 3,983.93 ล้านบาท และ 17 โครงการ จำนวน 4,314.25 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) วงเงินกู้ระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดซึ่งรวมอยู่ในอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 4.90 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 13) (2566: ไม่มี)

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 8 โครงการ จำนวน 1,396.88 ล้านบาท และ 6 โครงการ จำนวน 1,311.16 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

1. **สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |
| ยาและเวชภัณฑ์ | 9,512,186 |  | 8,834,638 |
| วัสดุสิ้นเปลือง | 1,741,078 |  | 1,668,960 |
| สินค้าสำเร็จรูป | 141,883 |  | 149,129 |
| รวม | 11,395,147 |  | 10,652,727 |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าล้าสมัย | (1,469,381) |  | (1,369,074) |
| สินค้าคงเหลือ | 9,925,766 |  | 9,283,653 |

ต้นทุนของสินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีจำนวน 59.49 ล้านบาท และจำนวน 56.82 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มูลค่าของสินค้าคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม ได้รวมขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือจำนวน 0.10 ล้านบาท และจำนวน 0.20 ล้านบาท ตามลำดับ

1. **เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน**

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 0.31 ล้านบาท และจำนวน 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5) เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) และเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 5.74 ล้านบาท และจำนวน 18.54 ล้านบาท ตามลำดับ   
(ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

1. **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ประเภทกิจการ** |  | **ถือหุ้น** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  |  | **ร้อยละ** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร**  **หรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นทุน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางกอกคลับ จำกัด | สโมสรและศูนย์สุขภาพ |  | 0.14 |  | 85,049 |  | 88,981 |  | 85,049 |  | 88,981 |
| บริษัท พิษณุโลก พี.ซี. | บริการสถานพยาบาล |  | 1.00 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อิมเมจจิ้ง เซ็นเตอร์ จำกัด |  |  |  |  | 200,000 |  | 200,000 |  | - |  | - |
| รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | |  |  |  | 285,049 |  | 288,981 |  | 85,049 |  | 88,981 |

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในราคาตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  | **ถือหุ้น %** | | |  | **ทุนที่ชำระแล้ว** | | |  | **ราคาทุน** | | |  | **ค่าเผื่อการด้อยค่า** | | |  | **สุทธิ** | | |
| **บริษัทย่อย** |  | **ประเภทกิจการ** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 99.99 |  | 99.99 |  | 150,000,000 |  | 150,000,000 |  | 122,905,580 |  | 122,905,580 |  | - |  | - |  | 122,905,580 |  | 122,905,580 |
| บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 300,000,000 |  | 300,000,000 |  | 399,999,960 |  | 399,999,960 |  | (123,176,054) |  | (109,687,453) |  | 276,823,906 |  | 290,312,507 |
| บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 200,000,000 |  | 200,000,000 |  | 299,999,970 |  | 299,999,970 |  | (299,999,970) |  | (255,132,718) |  | - |  | 44,867,252 |
| บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,000,000,000 |  | 1,000,000,000 |  | 999,999,980 |  | 999,999,980 |  | (31,551,475) |  | (31,551,475) |  | 968,448,505 |  | 968,448,505 |
| บริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 800,000,000 |  | 500,000,000 |  | 799,999,970 |  | 499,999,970 |  | (323,840,140) |  | (124,038,150) |  | 476,159,830 |  | 375,961,820 |
| บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 165,000,000 |  | 165,000,000 |  | 164,999,970 |  | 164,999,970 |  | (164,999,970) |  | (162,982,469) |  | - |  | 2,017,501 |
| บริษัท มาย อเวนิว จำกัด |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,000,000 |  | 1,000,000 |  | 999,980 |  | 999,980 |  | (999,980) |  | - |  | - |  | 999,980 |
| บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด |  | ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล |  | 100.00 |  | 100.00 |  | 360,000,000 |  | 360,000,000 |  | 359,999,800 |  | 359,999,800 |  | (359,999,800) |  | (359,999,800) |  | - |  | - |
| รวม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,148,905,210 |  | 2,848,905,210 |  | (1,304,567,389) |  | (1,043,392,065) |  | 1,844,337,821 |  | 1,805,513,145 |

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,500,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 7.80 บาท จำนวน 11.70 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 30,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.20 บาท จำนวน 36.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 100,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท จำนวน 18.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเวอร์ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 500.00 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 800.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดและจ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วเมื่อ วันที่ 22 และ 25 พฤศจิกายน 2567 และบริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 261.18 ล้านบาท และจำนวน 136.16 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และบริษัทพิจารณาแล้วพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต่ำกว่าราคาตามบัญชี

**13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **โอนเข้า /** |  | **โอนออกไป** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่**  **1 มกราคม**  **2567** |  |  |  |  |  | **(โอนออก)** |  | **ต้นทุน**  **การพัฒนาโครงการ** |  | **ณ วันที่**  **31 ธันวาคม**  **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 407,730,407 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 407,730,407 |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 786,924,420 |  | 53,730 |  | - |  | 50,921,405 |  | (6,428,068) |  | 831,471,487 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 64,476,232 |  | 2,364,402 |  | (5,608,354) |  | 230,310 |  | - |  | 61,462,590 |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | 18,120,717 |  | 992,335 |  | (1,874,783) |  | - |  | - |  | 17,238,269 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 43,635,854 |  | 1,589,100 |  | (2,616,726) |  | 318,500 |  | - |  | 42,926,728 |
| ยานพาหนะ | 19,974,236 |  | 12,100 |  | (484,508) |  | - |  | - |  | 19,501,828 |
| อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ | 177,047,826 |  | 6,049,786 |  | (41,252,937) |  | - |  | - |  | 141,844,675 |
| รวมราคาทุน | 1,517,909,692 |  | 11,061,453 |  | (51,837,308) |  | 51,470,215 |  | (6,428,068) |  | 1,522,175,984 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | (477,780,060) |  | (36,938,896) |  | - |  | - |  | 1,527,179 |  | (513,191,777) |
| อุปกรณ์สำนักงาน | (46,821,946) |  | (6,117,073) |  | 5,594,704 |  | - |  | - |  | (47,344,315) |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | (13,914,401) |  | (1,807,351) |  | 1,869,057 |  | - |  | - |  | (13,852,695) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (33,950,416) |  | (3,013,769) |  | 2,613,326 |  | - |  | - |  | (34,350,859) |
| ยานพาหนะ | (18,135,861) |  | (558,469) |  | 484,507 |  | - |  | - |  | (18,209,823) |
| อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ | (137,408,067) |  | (12,589,136) |  | 40,358,325 |  | - |  | - |  | (109,638,878) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (728,010,751) |  | (61,024,694) |  | 50,919,919 |  | - |  | 1,527,179 |  | (736,588,347) |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 79,119,902 |  | 20,321,556 |  | - |  | (51,470,215) |  | - |  | 47,971,243 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 869,018,843 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 833,558,880 |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | ยอดคงเหลือ |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | โอนเข้า/ |  | ยอดคงเหลือ |
|  | ณ วันที่**1** มกราคม |  |  |  |  |  | (โอนออก) |  | ณ วันที่**31** ธันวาคม |
|  | **2566** |  |  |  |  |  |  |  | **2566** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 415,894,068 |  | 761,970 |  | (8,925,631) |  | - |  | 407,730,407 |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 772,320,096 |  | 322,957 |  | (1,270,695) |  | 15,552,062 |  | 786,924,420 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 58,885,150 |  | 3,732,967 |  | (1,940,101) |  | 3,798,216 |  | 64,476,232 |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | 16,496,060 |  | 1,978,196 |  | (353,539) |  | - |  | 18,120,717 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 42,193,112 |  | 1,463,171 |  | (5,539,685) |  | 5,519,256 |  | 43,635,854 |
| ยานพาหนะ | 19,926,786 |  | 80,950 |  | (33,500) |  | - |  | 19,974,236 |
| อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ | 166,698,168 |  | 21,813,497 |  | (11,463,839) |  | - |  | 177,047,826 |
| รวมราคาทุน | 1,492,413,440 |  | 30,153,708 |  | (29,526,990) |  | 24,869,534 |  | 1,517,909,692 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | (443,261,063) |  | (35,389,345) |  | 870,348 |  | - |  | (477,780,060) |
| อุปกรณ์สำนักงาน | (42,775,592) |  | (5,984,186) |  | 1,937,832 |  | - |  | (46,821,946) |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | (11,931,997) |  | (2,181,809) |  | 199,405 |  | - |  | (13,914,401) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (35,883,182) |  | (3,563,353) |  | 5,496,119 |  | - |  | (33,950,416) |
| ยานพาหนะ | (17,439,322) |  | (730,038) |  | 33,499 |  | - |  | (18,135,861) |
| อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ | (137,586,663) |  | (11,285,221) |  | 11,463,817 |  | - |  | (137,408,067) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (688,877,819) |  | (59,133,952) |  | 20,001,020 |  | - |  | (728,010,751) |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 76,324,054 |  | 27,665,382 |  | - |  | (24,869,534) |  | 79,119,902 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 879,859,675 |  |  |  |  |  |  |  | 869,018,843 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2567** |  |  |  |  |  |  | **บาท** |  | 61,024,694 |
| **2566** |  |  |  |  |  |  | **บาท** |  | 59,133,952 |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | ยอดคงเหลือ |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | โอนเข้า/ |  | ยอดคงเหลือ |
|  | ณ วันที่**1** มกราคม**2567** |  |  |  |  |  | (โอนออก) |  | ณ วันที่**31** ธันวาคม **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 115,391,828 |  | - |  | - |  | 40,144,991 |  | 155,536,819 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 15,295,580 |  | 260,032 |  | (768,470) |  | - |  | 14,787,142 |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | 7,697,438 |  | 268,537 |  | (982,787) |  | - |  | 6,983,188 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 728,676 |  | 28,676 |  | (81,177) |  | - |  | 676,175 |
| ยานพาหนะ | 1,801,323 |  | - |  | (484,508) |  | - |  | 1,316,815 |
| รวมราคาทุน | 140,914,845 |  | 557,245 |  | (2,316,942) |  | 40,144,991 |  | 179,300,139 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | (23,229,885) |  | (6,569,182) |  | - |  | - |  | (29,799,067) |
| อุปกรณ์สำนักงาน | (12,315,494) |  | (1,018,954) |  | 756,295 |  | - |  | (12,578,153) |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | (6,058,888) |  | (731,961) |  | 980,289 |  | - |  | (5,810,560) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (708,379) |  | (12,362) |  | 80,499 |  | - |  | (640,242) |
| ยานพาหนะ | (1,801,322) |  | - |  | 484,507 |  | - |  | (1,316,815) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (44,113,968) |  | (8,332,459) |  | 2,301,590 |  | - |  | (50,144,837) |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 77,803,842 |  | 2,829,890 |  | - |  | (40,144,991) |  | 40,488,741 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 174,604,719 |  |  |  |  |  |  |  | 169,644,043 |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | ยอดคงเหลือ |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ยอดคงเหลือ |
|  | ณ วันที่**1** มกราคม**2566** |  |  |  |  |  | ณ วันที่**31** ธันวาคม **2566** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 8,925,631 |  | - |  | (8,925,631) |  | - |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 115,391,828 |  | - |  | - |  | 115,391,828 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 13,368,937 |  | 1,950,543 |  | (23,900) |  | 15,295,580 |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | 7,519,480 |  | 366,797 |  | (188,839) |  | 7,697,438 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 724,096 |  | 4,580 |  | - |  | 728,676 |
| ยานพาหนะ | 1,801,323 |  | - |  | - |  | 1,801,323 |
| รวมราคาทุน | 147,731,295 |  | 2,321,920 |  | (9,138,370) |  | 140,914,845 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | (17,460,294) |  | (5,769,591) |  | - |  | (23,229,885) |
| อุปกรณ์สำนักงาน | (11,304,353) |  | (1,034,648) |  | 23,507 |  | (12,315,494) |
| อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ | (5,089,681) |  | (1,003,918) |  | 34,711 |  | (6,058,888) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (695,628) |  | (12,751) |  | - |  | (708,379) |
| ยานพาหนะ | (1,801,322) |  | - |  | - |  | (1,801,322) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (36,351,278) |  | (7,820,908) |  | 58,218 |  | (44,113,968) |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 63,719,283 |  | 14,084,559 |  | - |  | 77,803,842 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 175,099,300 |  |  |  |  |  | 174,604,719 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2567** |  |  |  |  | **บาท** |  | 8,332,459 |
| **2566** |  |  |  |  | **บาท** |  | 7,820,908 |

**งบการเงินรวม**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดจำนวน 4.90 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า จำนวน 572.80 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 21)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 9.36 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 170.17 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว  
แต่ยังคงใช้งานอยู่จำนวน 470.89 ล้านบาท และจำนวน 492.46 ล้านบาท ตามลำดับ

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว  
แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 23.87 ล้านบาท และจำนวน 27.52 ล้านบาท ตามลำดับ

**14. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **ผลกระทบ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **จากการ** |  |  |  |  |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **เปลี่ยนแปลง** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  | **สัญญาเช่า** |  |  |  |  |  | **2567** |
| ราคาทุน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | 27,268,571 |  | 5,304,699 |  | 496,601 |  | (1,591,137) |  | 31,478,734 |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | 11,012,467 |  | - |  | 1,099,166 |  | (221,927) |  | 11,889,706 |
| **อุปกรณ์คอมพิวเตอร์** | - |  | - |  | 134,879 |  | - |  | 134,879 |
| **เครื่องมือและอุปกรณ์** | 1,887,699 |  | - |  | - |  | - |  | 1,887,699 |
| **อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์** | 25,926,727 |  | 9,245,328 |  | - |  | - |  | 35,172,055 |
| **ยานพาหนะ** | 23,401,537 |  | - |  | 3,281,399 |  | (3,307,264) |  | 23,375,672 |
| **รวมราคาทุน** | 89,497,001 |  | 14,550,027 |  | 5,012,045 |  | (5,120,328) |  | 103,938,745 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | (10,531,294) |  | - |  | (4,231,055) |  | 1,372,300 |  | (13,390,049) |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | (4,339,841) |  | - |  | (1,717,766) |  | 221,927 |  | (5,835,680) |
| **อุปกรณ์คอมพิวเตอร์** | - |  | - |  | (6,744) |  | - |  | (6,744) |
| **เครื่องมือและอุปกรณ์** | (176,379) |  | - |  | (377,539) |  | - |  | (553,918) |
| **อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์** | (13,707,105) |  | - |  | (7,032,340) |  | - |  | (20,739,445) |
| **ยานพาหนะ** | (15,499,680) |  | - |  | (3,257,300) |  | 3,307,261 |  | (15,449,719) |
| **รวมค่าเสื่อมราคาสะสม** | (44,254,299) |  | - |  | (16,622,744) |  | 4,901,488 |  | (55,975,555) |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 45,242,702 |  |  |  |  |  |  |  | 47,963,190 |

**หน่วย : บาท**

**หน่วย : บาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2566** |  |  |  |  |  | **2566** |
| ราคาทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | 27,970,783 |  | 1,147,225 |  | (1,849,437) |  | 27,268,571 |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | 10,918,370 |  | 94,097 |  | - |  | 11,012,467 |
| **เครื่องมือและอุปกรณ์** | - |  | 1,887,699 |  | - |  | 1,887,699 |
| **อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์** | - |  | 25,926,727 |  | - |  | 25,926,727 |
| **ยานพาหนะ** | 25,807,921 |  | 1,618,271 |  | (4,024,655) |  | 23,401,537 |
| **รวมราคาทุน** | 64,697,074 |  | 30,674,019 |  | (5,874,092) |  | 89,497,001 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | (7,682,276) |  | (4,695,321) |  | 1,846,303 |  | (10,531,294) |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | (2,779,675) |  | (1,560,166) |  | - |  | (4,339,841) |
| **เครื่องมือและอุปกรณ์** | - |  | (176,379) |  | - |  | (176,379) |
| **อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์** | - |  | (13,707,105) |  | - |  | (13,707,105) |
| **ยานพาหนะ** | (14,643,210) |  | (3,997,610) |  | 3,141,140 |  | (15,499,680) |
| **รวมค่าเสื่อมราคาสะสม** | (25,105,161) |  | (24,136,581) |  | 4,987,443 |  | (44,254,299) |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 39,591,913 |  |  |  |  |  | 45,242,702 |
|  | |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ **31** ธันวาคม | |  |  |  |  |  |  |
| **2567** |  |  |  |  | **บาท** |  | 16,622,744 |
| **2566** |  |  |  |  | **บาท** |  | 24,136,581 |

**หน่วย : บาท**

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ณ วันที่ **31** ธันวาคม **2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| ราคาทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | 18,701,564 |  | - |  | - |  | 18,701,564 |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | 8,797,765 |  | 611,834 |  | - |  | 9,409,599 |
| **อุปกรณ์คอมพิวเตอร์** | - |  | 48,556 |  | - |  | 48,556 |
| **ยานพาหนะ** | 11,242,089 |  | 620,441 |  | (2,735,750) |  | 9,126,780 |
| **รวมราคาทุน** | 38,741,418 |  | 1,280,831 |  | (2,735,750) |  | 37,286,499 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม |  |  |  |  |  |  |  |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | (7,253,595) |  | (2,328,400) |  | - |  | (9,581,995) |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | (3,754,930) |  | (1,180,927) |  | - |  | (4,935,857) |
| **อุปกรณ์คอมพิวเตอร์** | - |  | (2,428) |  | - |  | (2,428) |
| **ยานพาหนะ** | (11,242,083) |  | (93,066) |  | 2,735,747 |  | (8,599,402) |
| **รวมค่าเสื่อมราคาสะสม** | (22,250,608) |  | (3,604,821) |  | 2,735,747 |  | (23,119,682) |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 16,490,810 |  |  |  |  |  | 14,166,817 |

**หน่วย : บาท**

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ณ วันที่ **31** ธันวาคม **2566** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอดคงเหลือ** | |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **ณ วันที่** | |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** | |
|  | **2566** |  |  |  |  |  | **2566** | |
| ราคาทุน |  |  |  |  |  |  |  | |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | 18,701,564 |  | - |  | - |  | 18,701,564 | |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | 8,703,668 |  | 94,097 |  | - |  | 8,797,765 | |
| **ยานพาหนะ** | 13,453,955 |  | - |  | (2,211,866) |  | 11,242,089 | |
| **รวมราคาทุน** | 40,859,187 |  | 94,097 |  | (2,211,866) |  | 38,741,418 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม |  |  |  |  |  |  |  | |
| **อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร** | (4,925,195) |  | (2,328,400) |  | - |  | (7,253,595) | |
| **อุปกรณ์สำนักงาน** | (2,587,072) |  | (1,167,858) |  | - |  | (3,754,930) | |
| **ยานพาหนะ** | (11,594,971) |  | (975,463) |  | 1,328,351 |  | (11,242,083) | |
| **รวมค่าเสื่อมราคาสะสม** | (19,107,238) |  | (4,471,721) |  | 1,328,351 |  | (22,250,608) | |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 21,751,949 |  |  |  |  |  | 16,490,810 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ **31** ธันวาคม | |  |  |  |  |  |  | |
| **2567** |  |  |  |  | **บาท** |  | 3,604,821 | |
| **2566** |  |  |  |  | **บาท** |  | 4,471,721 | |

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภทประกอบด้วย อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ และยานพาหนะ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 - 5 ปี

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 6 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 18.59 ล้านบาทในปี 2567

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 9 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 3.01 ล้านบาทในปี 2566

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 26

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 16,099,375 |  | 24,136,581 |  | 3,604,821 |  | 4,471,721 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า | 3,820,316 |  | 3,607,902 |  | 1,086,627 |  | 1,086,627 |

**15. ค่าความนิยม**

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |
| ราคาทุน | 118,843,941 |  | 118,843,941 |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | (118,843,941) |  | (118,843,941) |
|  | - |  | - |

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2558 และวันที่ 17 กันยายน 2558 บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด และบริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด โดยมีค่าความนิยมจำนวน 41.26 ล้านบาท และจำนวน 77.58 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นค่าความนิยมจำนวน 118.84 ล้านบาท

**16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : บาท** |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอด ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอด ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 14,197,900 |  | - |  | - |  | 14,197,900 |
| ลิขสิทธิ์ | 511,995 |  | - |  | - |  | 511,995 |
| รวมราคาทุน | 14,709,895 |  | - |  | - |  | 14,709,895 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (11,332,723) |  | (1,143,728) |  | - |  | (12,476,451) |
| ลิขสิทธิ์ | (403,064) |  | (68,883) |  | - |  | (471,947) |
| รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม | (11,735,787) |  | (1,212,611) |  | - |  | (12,948,398) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 2,039,097 |  | - |  | - |  | 2,039,097 |
| **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม** | 5,013,205 |  |  |  |  |  | 3,800,594 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | |  |  |  | **หน่วย : บาท** |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ยอด ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** | |  | **ลดลง** |  | **ยอด ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  | |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2566** |  |  | |  |  |  | **2566** |
| **ราคาทุน** |  |  | - | |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 14,197,900 |  | - | |  | - |  | 14,197,900 |
| ลิขสิทธิ์ | 511,995 |  | - | |  | - |  | 511,995 |
| รวมราคาทุน | 14,709,895 |  | - | |  | - |  | 14,709,895 |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  |  |  | |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (9,484,657) |  | (1,848,066) | |  | - |  | (11,332,723) |
| ลิขสิทธิ์ | (328,375) |  | (74,689) | |  | - |  | (403,064) |
| รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม | (9,813,032) |  | (1,922,755) | |  | - |  | (11,735,787) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 1,798,347 |  | 240,750 | |  | - |  | 2,039,097 |
| **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม** | 6,695,210 |  |  | |  |  |  | 5,013,205 |
|  | | |  |  | |  | |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | |  |  | |  | |  |
| **2567** | | |  |  | |  | | 1,212,611 |
| **2566** | | |  |  | |  | | 1,922,755 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : บาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่**  **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **ณ วันที่**  **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 10,217,535 |  | - |  | - |  | 10,217,535 |
| ลิขสิทธิ์ | 411,415 |  | - |  | - |  | 411,415 |
| รวมราคาทุน | 10,628,950 |  | - |  | - |  | 10,628,950 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (8,063,138) |  | (905,296) |  | - |  | (8,968,434) |
| ลิขสิทธิ์ | (336,775) |  | (58,826) |  | - |  | (395,601) |
| รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม | (8,399,913) |  | (964,122) |  | - |  | (9,364,035) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 2,039,098 |  | - |  | - |  | 2,039,098 |
| **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม** | 4,268,135 |  |  |  |  |  | 3,304,013 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  |  | |  | **หน่วย : บาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ยอดคงเหลือ** |  | | **เพิ่มขึ้น** | |  | **ลดลง** | |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่**  **1 มกราคม** |  | |  | |  |  | |  | **ณ วันที่**  **31 ธันวาคม** |
|  | **2566** |  | |  | |  |  | |  | **2566** |
| **ราคาทุน** |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 10,217,535 |  | | - | |  | - | |  | 10,217,535 |
| ลิขสิทธิ์ | 411,415 |  | | - | |  | - | |  | 411,415 |
| รวมราคาทุน | 10,628,950 |  | | - | |  | - | |  | 10,628,950 |
|  |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (6,457,503) |  | | (1,605,635) | |  | - | |  | (8,063,138) |
| ลิขสิทธิ์ | (272,144) |  | | (64,631) | |  | - | |  | (336,775) |
| รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม | (6,729,647) |  | | (1,670,266) | |  | - | |  | (8,399,913) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 1,798,348 |  | | 240,750 | |  | - | |  | 2,039,098 |
| **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม** | 5,697,651 |  | |  | |  |  | |  | 4,268,135 |
|  | | |  | |  | | |  | |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | |  | |  | | |  | |  |
| **2567** | | |  | |  | | |  | | 964,122 |
| **2566** | | |  | |  | | |  | | 1,670,266 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์ซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 8.34 ล้านบาท และจำนวน 4.92 ล้านบาท ตามลำดับ

**17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ลูกหนี้เงินทดรองจ่าย | 2,002,180 |  | 2,587,075 |  | 2,002,180 |  | 2,587,075 |
| เงินมัดจำและเงินประกัน | 4,320,459 |  | 4,920,519 |  | 1,216,681 |  | 1,193,012 |
| อื่น ๆ | 3,252,664 |  | 3,536,732 |  | 1,647,446 |  | 1,875,596 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 9,575,303 |  | 11,044,326 |  | 4,866,307 |  | 5,655,683 |

**18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **วงเงิน** | | |  | **เงินเบิกเกินบัญชี** | | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **เงื่อนไขการดำรง** |
|  | **(บาท)** | | |  | **และเงินกู้ยืมระยะสั้น  (บาท)** | | | **ร้อยละต่อปี** | | **อัตราส่วน**  **ทางการเงิน** |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** | **2567** | **2566** |  |
| **งบการเงินรวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 71,000,000 |  | 71,000,000 |  | 55,243,350 |  | 60,139,931 | MOR/ | MOR/ | ไม่มี |
|  |  |  |  |  |  |  |  | MRR/ | MRR/ |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | เงินฝากประจำ 12 เดือน  + ร้อยละ 1.5 ต่อปี | เงินฝากประจำ 12 เดือน  + ร้อยละ 1.5 ต่อปี |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 50,000,000 |  | - |  | 50,000,000 |  | - | MLR-ร้อยละ 0.5 ต่อปี | - | ไม่มี |
|  | 121,000,000 |  | 71,000,000 |  | 105,243,350 |  | 60,139,931 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 33,000,000 |  | 28,000,000 |  | 27,877,315 |  | 28,131,524 | MOR | MOR | ไม่มี |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 50,000,000 |  | - |  | 50,000,000 |  | - | MLR-ร้อยละ 0.5 ต่อปี | - | ไม่มี |
|  | 83,000,000 |  | 28,000,000 |  | 77,877,315 |  | 28,131,524 |  |  |  |

**งบการเงินรวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 10) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งที่เป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัทย่อย 1 บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 60,139,931 |  | 45,598,208 |  | 28,131,524 |  | 27,828,801 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 45,103,419 |  | 14,541,723 |  | 49,745,791 |  | 302,723 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (125,000) |  | - |  | (125,000) |  | - |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | 44,978,419 |  | 14,541,723 |  | 49,620,791 |  | 302,723 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน  รอตัดจ่าย | 125,000 |  | - |  | 125,000 |  | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 105,243,350 |  | 60,139,931 |  | 77,877,315 |  | 28,131,524 |

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) - ร้อยละ 0.50 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 9 สิงหาคม 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าว เป็นชำระคืนภายในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 ตามตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2567 และต่อมาได้มีการขอต่ออายุสัญญาสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวอีกครั้ง เป็นชำระคืนภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ตามตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ลงวันที่ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา   
6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 43.3)

**19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น | 66,196,412 |  | 56,872,791 |  | 35,713,763 |  | 11,682,097 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 217,790,510 |  | 51,570,486 |  | 229,158,560 |  | 62,433,845 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น | 104,535,849 |  | 111,291,867 |  | 34,904,692 |  | 38,795,813 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7,752,651 |  | 7,166,876 |  | 119,420,159 |  | 97,081,807 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น | 262,178,908 |  | 257,609,946 |  | 116,995,069 |  | 98,754,181 |
| ต้นทุนพัฒนาโครงการค้างจ่าย | 148,469,393 |  | 151,133,237 |  | 73,017,792 |  | 72,319,192 |
| รายได้รอรับรู้ | 8,954,444 |  | 9,850,214 |  | 2,382,362 |  | 2,485,010 |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร | 7,772,263 |  | 7,109,125 |  | 118,583 |  | 171,754 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 2,651,411 |  | 3,414,686 |  | 1,418,553 |  | 1,451,764 |
| ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด | 26,239,611 |  | 25,115,993 |  | 26,239,611 |  | 24,947,994 |
| อื่น ๆ | 2,179,540 |  | 3,162,540 |  | 865,371 |  | 1,002,008 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 854,720,992 |  | 684,297,761 |  | 640,234,515 |  | 411,125,465 |

**20. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **หมายเหตุ** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 24 |  | 488,842,985 |  | 204,889,985 |  | 467,124,985 |  | 203,486,985 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 25 |  | 598,664,826 |  | 279,386,683 |  | 585,438,271 |  | 270,136,099 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า  ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 26 |  | 18,537,221 |  | 17,688,804 |  | 3,528,294 |  | 3,197,631 |
| รวมส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |  | 1,106,045,032 |  | 501,965,472 |  | 1,056,091,550 |  | 476,820,715 |

**21. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น**

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| บุคคลและบริษัทอื่น | 613,690,258 |  | 262,591,724 |  | 613,690,258 |  | 262,591,724 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (2,919,045) |  | (3,400,589) |  | (2,919,045) |  | (3,400,589) |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น | 610,771,213 |  | 259,191,135 |  | 610,771,213 |  | 259,191,135 |

(1) เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี   
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และห้องชุดของบริษัทย่อย 1 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 27.70 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 22.00 ล้านบาท

(2) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี   
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ห้องชุดของบริษัทย่อย 2 โครงการ และห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทย่อย 2 บริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 บริษัท ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน   
(ดูหมายเหตุข้อ 5)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 44.89 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 39.70 ล้านบาท

(3) เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 40.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 40.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 30.00 ล้านบาท

(4) เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 100.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 100.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2568โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 79.97 ล้านบาท

(5) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน   
(ดูหมายเหตุข้อ 5) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 50.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่   
31 สิงหาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 43.20 ล้านบาท

(6) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจากบุคคลอื่นโดยมีวงเงิน 400.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 6 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อม และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ต่อมาเมื่อวันที่ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่   
22 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 400.00 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 259,191,135 |  | 152,425,589 |  | 259,191,135 |  | 152,425,589 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 400,000,000 |  | 150,000,000 |  | 400,000,000 |  | 150,000,000 |
| จ่ายชำระคืน | (47,715,445) |  | (41,874,276) |  | (47,715,445) |  | (41,874,276) |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (12,261,742) |  | (5,636,534) |  | (12,261,742) |  | (5,636,534) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | 340,022,813 |  | 102,489,190 |  | 340,022,813 |  | 102,489,190 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 13,786,859 |  | 4,276,356 |  | 13,786,859 |  | 4,276,356 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข |  |  |  |  |  |  |  |
| ของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32) | (2,229,594) |  | - |  | (2,229,594) |  | - |
| **รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** | 11,557,265 |  | 4,276,356 |  | 11,557,265 |  | 4,276,356 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 610,771,213 |  | 259,191,135 |  | 610,771,213 |  | 259,191,135 |

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 2.23 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32) (2566: ไม่มี)

**22. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 1 มกราคม | 122,083,125 |  | 127,101,141 |  | 79,464,225 |  | 80,215,888 |
| รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาระหว่างปี | 34,774,425 |  | 48,634,664 |  | 24,800,000 |  | 19,506,960 |
| รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี | (81,638,010) |  | (47,911,727) |  | (74,099,218) |  | (16,570,660) |
| รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 30) | (2,135,141) |  | (795,996) |  | (1,455,000) |  | (259,000) |
| คืนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าระหว่างปี | (1,874,978) |  | (4,944,957) |  | (831,000) |  | (3,428,963) |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 71,209,421 |  | 122,083,125 |  | 27,879,007 |  | 79,464,225 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 59.44 ล้านบาท และจำนวน 10.10 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปีจำนวน 0.08 ล้านบาท และจำนวน 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 58.14 ล้านบาท และจำนวน 3.41 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี 2567 และ 2566 จำนวน 0.05 ล้านบาท และจำนวน 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 443.76 ล้านบาท และ จำนวน 537.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 147.05 ล้านบาท และ จำนวน 267.30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

**23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| เงินมัดจำจากสัญญาซื้อขายหุ้น | 70,000,000 |  | - |  | - |  | - |
| อื่น ๆ | 1,240,386 |  | 1,016,353 |  | 898,429 |  | 668,429 |
| รวม | 71,240,386 |  | 1,016,353 |  | 898,429 |  | 668,429 |

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดยกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด จำนวน 199,998 หุ้น บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเซส จำกัด จำนวน 49,998 หุ้น บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด จำนวน 8,389,666 หุ้น และบริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด จำนวน 8,633,799 หุ้น มีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้นประมาณ 700.00 ล้านบาท เงินมัดจำค่าหุ้นในอัตราร้อยละ 10 รวมเป็นเงินจำนวน 70.00 ล้านบาท ณ วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขาย

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ซื้อ และได้รับชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเป็นจำนวน 70.00 ล้านบาทจากทางผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวม และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม ในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยสัญญาจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาคือวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องแจ้งสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวได้ดำเนินการตามกระบวนการซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลตามเงื่อนไขสัญญาซื้อขายหุ้น แต่เนื่องจากมีเงื่อนไขบางประการที่ทางบริษัทย่อยทางอ้อมไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเงื่อนไขบังคับก่อน จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลให้แก่ผู้ซื้อได้ จึงทำให้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวต้องสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล โดยกลุ่มบริษัทต้องชำระคืนเงินมัดจำจำนวน 70.00 ล้านบาทให้ผู้ซื้อเงินมัดจำดังกล่าวอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 นอกจากนั้นผู้บริหารของกลุ่มบริษัทยังมีความไม่แน่นอนในการจัดหาผู้ซื้อ   
กลุ่มบริษัทจึงยกเลิกการจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ และหนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทได้ทำจดหมายขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินมัดจำค่าหุ้น จำนวน 70.00 ล้านบาทกับผู้ซื้อ ตามจดหมายลงวันที่ 9 ธันวาคม 2567 จากเดิมครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 13 ธันวาคม 2567 ออกไปเป็นชำระคืนภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 แต่ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 13 มีนาคม 2568 และขอยกเว้นเบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และดอกเบี้ย ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น เรื่องการชดใช้ความเสียหาย

**24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **วงเงิน** | | |  | **เงินกู้ยืมระยะยาว** | | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **เงื่อนไขการดำรง** |
|  | **(บาท)** | | |  | **จากสถาบันการเงิน** | | | **ร้อยละต่อปี** | | **อัตราส่วน** |
|  |  | | |  | **(บาท)** | | |  | | **ทางการเงิน** |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** | **2567** | **2566** |  |
| **งบการเงินรวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 10,000,000 |  | 72,500,000 |  | 3,490,000 |  | 9,237,000 | MLR | MLR | ไม่มี |
|  | 482,200,000 |  | 482,200,000 |  | 21,718,000 |  | - | MLR/ MLR-1 | MLR/ MLR-1 | ไม่มี |
|  | 478,600,000 |  | 644,100,000 |  | 82,833,720 |  | 174,028,009 | MLR-1.5 | MLR-1.5 | มี |
|  | 917,376,985 |  | 1,000,000,000 |  | 658,634,985 |  | 799,142,985 | MLR+1 | MLR+1 | มี |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย |  |  |  |  | (2,517,429) |  | (5,848,949) |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ |  |  |  |  | 764,159,276 |  | 976,559,045 |  |  |  |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 20) |  |  |  |  | (488,842,985) |  | (204,889,985) |  |  |  |
|  | 1,888,176,985 |  | 2,198,800,000 |  | 275,316,291 |  | 771,669,060 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **วงเงิน** | | |  | **เงินกู้ยืมระยะยาว** | | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **เงื่อนไขการดำรง** |
|  | **(บาท)** | | |  | **จากสถาบันการเงิน** | | | **ร้อยละต่อปี** | | **อัตราส่วน** |
|  |  | | |  | **(บาท)** | | |  | | **ทางการเงิน** |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** | **2567** | **2566** |  |
| **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 10,000,000 |  | 13,000,000 |  | 3,490,000 |  | 7,834,000 | MLR | MLR | ไม่มี |
|  | 917,376,985 |  | 1,000,000,000 |  | 658,634,985 |  | 799,142,985 | MLR+1 | MLR+1 | มี |
|  | 270,600,000 |  | 270,600,000 |  | - |  | 104,015,089 | MLR-1.5 | MLR-1.5 | มี |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย |  |  |  |  | (2,039,407) |  | (5,190,560) |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ |  |  |  |  | 660,085,578 |  | 905,801,514 |  |  |  |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 20) |  |  |  |  | (467,124,985) |  | (203,486,985) |  |  |  |
|  | 1,197,976,985 |  | 1,283,600,000 |  | 192,960,593 |  | 702,314,529 |  |  |  |

**งบการเงินรวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) นอกจากนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2571

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 530.07 ล้านบาท และ 490.62 ล้านบาท ตามลำดับ

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2571

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 219.33 ล้านบาท และ 87.96 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 976,559,045 |  | 104,039,535 |  | 905,801,514 |  | 2,208,000 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 235,484,317 |  | 1,320,458,310 |  | 165,975,215 |  | 1,192,643,989 |
| จ่ายชำระคืน | (451,215,606) |  | (442,579,481) |  | (414,842,304) |  | (283,859,915) |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (736,250) |  | (7,523,000) |  | (736,250) |  | (6,803,000) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | (216,467,539) |  | 870,355,829 |  | (249,603,339) |  | 901,981,074 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 4,067,770 |  | 2,163,681 |  | 3,887,403 |  | 1,612,440 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 764,159,276 |  | 976,559,045 |  | 660,085,578 |  | 905,801,514 |

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีวงเงิน 95.00 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572

**25. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น**

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน(1) | 146,792,908 |  | 295,062,653 |  | 133,566,353 |  | 176,733,978 |
| บริษัทอื่น(2) (3) (4) | 573,900,814 |  | 772,815,322 |  | 573,900,814 |  | 772,815,322 |
| ค่าธรรมเนียมรอการตัดจ่าย | (2,433,736) |  | (7,317,547) |  | (2,433,736) |  | (7,317,547) |
| ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | (8,855,373) |  | (33,317,398) |  | (8,855,373) |  | (33,317,398) |
| รวม | 709,404,613 |  | 1,027,243,030 |  | 696,178,058 |  | 908,914,355 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี  (ดูหมายเหตุข้อ 20) | (598,664,826) |  | (279,386,683) |  | (585,438,271) |  | (270,136,099) |
| **รวม** | 110,739,787 |  | 747,856,347 |  | 110,739,787 |  | 638,778,256 |

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากบริษัทอื่นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีวงเงิน 555.00 ล้านบาท และ 1,308.45 ล้านบาท ตามลำดับ มีอายุครบกำหนดภายใน 2 ปี นับจากวันที่หน้าตั๋วสัญญาใช้เงิน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2569 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดคงเหลือจำนวน 150.21 ล้านบาท และ 300.83 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นข้างต้นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 43.2)

1. เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 360.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 1 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 โครงการ นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดคงเหลือจำนวน 169.20 ล้านบาท และ 269.81 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 350.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.53 ต่อปี หรือ  
ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 160.83 ล้านบาท และ 258.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 390.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 3.74 ต่อปี หรือ  
ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.89 บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท 3 โครงการ และห้องชุดของบริษัทย่อย 2 บริษัท 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 บริษัท 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับการจ่ายชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) จำนวนรวม 330.03 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้คืนหนี้เดิมข้างต้นแล้วทั้งจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 43.1)

1. เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 250.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.78 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 225.00 ล้านบาท และ 245.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2568
2. เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 20.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 5 ปี นับจากวันที่กู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 ต่อปี และอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคล (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่   
   31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 18.87 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572 (2566: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,027,243,030 |  | 2,150,291,700 |  | 908,914,355 |  | 1,666,227,922 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 270,300,000 |  | 99,435,000 |  | 270,300,000 |  | 99,435,000 |
| จ่ายชำระคืน | (619,832,823) |  | (1,260,912,401) |  | (510,582,239) |  | (880,306,823) |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (1,150,000) |  | - |  | (1,150,000) |  | - |
| ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | (57,973,550) |  | (79,914,275) |  | (57,973,550) |  | (79,914,275) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | (408,656,373) |  | (1,241,391,676) |  | (299,405,789) |  | (860,786,098) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 11,594,703 |  | 12,606,378 |  | 7,790,274 |  | 8,675,472 |
| ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | 82,435,575 |  | 88,660,432 |  | 82,435,575 |  | 88,660,432 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข |  |  |  |  |  |  |  |
| ของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32) | (3,556,357) |  | - |  | (3,556,357) |  | - |
| ผลกระทบจากการจ่ายชำระก่อนสิ้นสุดสัญญา | 344,035 |  | 17,076,196 |  | - |  | 6,136,627 |
| **รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** | 90,817,956 |  | 118,343,006 |  | 86,669,492 |  | 103,472,531 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 709,404,613 |  | 1,027,243,030 |  | 696,178,058 |  | 908,914,355 |

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น โดยมีวงเงิน 95.00 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 3.73 ต่อปี หรือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันเรียบร้อยแล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการขอปรับลดดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 3 ต่อปี จากร้อยละ 7 ต่อปี ของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวกับบริษัทอื่นจำนวน 55.00 ล้านบาท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป ตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการจากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 3.56 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32) (2566: ไม่มี)

**26. หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| **งบการเงินรวม** | **จำนวนเงิน** | | |  | **มูลค่าปัจจุบันของ** | | |
|  | **ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย** | | |  | **จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ภายใน 1 ปี | 21,120,784 |  | 19,849,399 |  | 18,537,221 |  | 17,688,804 |
| เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 35,390,913 |  | 34,225,470 |  | 31,830,537 |  | 30,848,568 |
| รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย | 56,511,697 |  | 54,074,869 |  | 50,367,758 |  | 48,537,372 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย | (6,143,939) |  | (5,537,497) |  | - |  | - |
| รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย | 50,367,758 |  | 48,537,372 |  | 50,367,758 |  | 48,537,372 |
| หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 20) |  |  |  |  | (18,537,221) |  | (17,688,804) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  |  |  |  | 31,830,537 |  | 30,848,568 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **จำนวนเงิน** | | |  | **มูลค่าปัจจุบันของ** | | |
|  | **ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย** | | |  | **จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ภายใน 1 ปี | 4,290,085 |  | 4,063,455 |  | 3,528,294 |  | 3,197,631 |
| เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 14,817,280 |  | 17,036,310 |  | 13,308,196 |  | 15,052,685 |
| รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย | 19,107,365 |  | 21,099,765 |  | 16,836,490 |  | 18,250,316 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย | (2,270,875) |  | (2,849,449) |  | - |  | - |
| รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย | 16,836,490 |  | 18,250,316 |  | 16,836,490 |  | 18,250,316 |
| หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 20) |  |  |  |  | (3,528,294) |  | (3,197,631) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  |  |  |  | 13,308,196 |  | 15,052,685 |

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.97 ล้านบาท (2566: 1.65 ล้านบาท) โดยมีกรรมการของกลุ่มบริษัทค้ำประกันหนี้สินตามสัญญาเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและเครื่องใช้สำนักงาน กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.35 ล้านบาท (2566: 0.34 ล้านบาท) โดยมีกรรมการของบริษัทค้ำประกันหนี้สินตามเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 48,537,372 |  | 39,700,183 |  | 18,250,316 |  | 22,529,686 |
| **รายการกระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| จ่ายชำระคืน | (17,512,846) |  | (20,950,181) |  | (2,694,654) |  | (3,489,952) |
| **รวมรายการกระแสเงินสด** | (17,512,846) |  | (20,950,181) |  | (2,694,654) |  | (3,489,952) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 19,562,072 |  | 30,674,019 |  | 1,280,831 |  | 94,097 |
| สัญญาเช่าทางการเงินลดลงในระหว่างปี | (218,840) |  | (886,649) |  | (3) |  | (883,515) |
| **รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด** | 19,343,232 |  | 29,787,370 |  | 1,280,828 |  | (789,418) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 50,367,758 |  | 48,537,372 |  | 16,836,490 |  | 18,250,316 |

**27. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ  ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี | 30,113,260 |  | 17,316,860 |  | 12,021,574 |  | 7,476,783 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 3,155,152 |  | 1,605,143 |  | 1,024,468 |  | 669,686 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 937,329 |  | 223,154 |  | 350,029 |  | 88,337 |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | (1,344,960) |  | (1,278,725) |  | (133,767) |  | (626,905) |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  |  |  |  |  |  |  |
| ขาดทุนจากการประมาณการตาม  หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |  |
| - จากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานทางการเงิน | - |  | 5,227,928 |  | - |  | 1,913,602 |
| - จากการปรับปรุงประสบการณ์ | - |  | 7,018,900 |  | - |  | 2,500,071 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ  ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี | 32,860,781 |  | 30,113,260 |  | 13,262,304 |  | 12,021,574 |

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ | 724,595 |  | 308,434 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3,367,886 |  | 1,519,863 |  | 1,374,497 |  | 758,023 |
| **รวม** | 4,092,481 |  | 1,828,297 |  | 1,374,497 |  | 758,023 |

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้เป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **รวมอยู่ในกำไรสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | (513,111) |  | 11,733,717 |  | (6,197,290) |  | (1,783,617) |
| รับรู้ระหว่างปี | - |  | (12,246,828) |  | - |  | (4,413,673) |
| **ณ วันที่** **31 ธันวาคม** | (513,111) |  | (513,111) |  | (6,197,290) |  | (6,197,290) |

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ร้อยละต่อปี** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| อัตราคิดลด | 2.70 - 3.12 |  | 2.56 - 3.54 |  | 2.70 |  | 2.70 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 4.15 - 7.66 |  | 4.13 - 7.66 |  | 7.66 |  | 7.66 |
| อัตรามรณะ | TMO2017\* |  | TMO2017\* |  | TMO2017\* |  | TMO2017\* |

**\***อ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Tables of 2017)

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และสะท้อนประมาณการระยะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ผลกระทบของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน สรุปได้ดังนี้

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | (745,539) |  | 790,126 |  | (181,404) |  | 188,907 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | 871,613 |  | (830,378) |  | 227,961 |  | (221,211) |
| อัตราการหมุนเวียน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | (1,014,864) |  | 1,074,935 |  | (281,431) |  | 292,286 |

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | (793,167) |  | 839,443 |  | (217,300) |  | 225,990 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | 792,326 |  | (756,857) |  | 211,885 |  | (206,011) |
| อัตราการหมุนเวียน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50) | (900,542) |  | 952,123 |  | (259,801) |  | 269,248 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ภายใน 1 ปี | 7,407,407 |  | 7,675,854 |  | 4,598,206 |  | 2,510,111 |
| เกินกว่า 1 - 5 ปี | 13,686,647 |  | 16,250,726 |  | 6,071,312 |  | 10,586,805 |
| เกินกว่า 5 ปี | 19,433,767 |  | 24,277,097 |  | 4,380,897 |  | 4,463,612 |
| รวม | 40,527,821 |  | 48,203,677 |  | 15,050,415 |  | 17,560,528 |

**28. ทุนเรือนหุ้น**

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทรวมจำนวน 1,618,261,515 หน่วย และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับการซื้อหุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิไม่มีมูลค่าการเสนอขายต่อหน่วยและมีราคาการใช้สิทธิที่ 1.00 บาท ต่อหุ้น กำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิทั้งสิ้น 6 ครั้ง คือ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 30 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 มีนาคม 2566 วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ถูกใช้สิทธิ จำนวน 2,006 หน่วย และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิและหมดอายุแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนรวม 1,616,397,629 หน่วย

ในระหว่างวันที่ 18 ถึงวันที่ 28 กันยายน 2566 บริษัทได้รับเงินค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 4 (EVER - W4) โดยมีการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด จำนวน 2,006 หุ้น มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,006 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการรับชำระค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 4 (EVER - W4) กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566

**29. ทุนสำรองตามกฎหมาย**

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนและทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรปันผลไม่ได้

**30. รายได้อื่น**

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการ | 195,782 |  | 413,869 |  | - |  | - |
| รายได้จากการบริหาร (ดูหมายเหตุข้อ 5) | - |  | - |  | 19,753,450 |  | 22,165,644 |
| รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 22) | 2,135,141 |  | 795,996 |  | 1,455,000 |  | 259,000 |
| เงินปันผลรับ (ดูหมายเหตุข้อ 5) | - |  | - |  | - |  | 65,699,950 |
| รายได้จากการลดหนี้ - เงินประกันผลงาน | 15,855,088 |  | - |  | 1,091,787 |  | - |
| อื่น ๆ | 8,007,485 |  | 6,265,408 |  | 3,821,806 |  | 3,029,753 |
| รวม | 26,193,496 |  | 7,475,273 |  | 26,122,043 |  | 91,154,347 |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการลดหนี้จากเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 15.86 ล้านบาท และจำนวน 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรจากการลดหนี้ดังกล่าวเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

**31. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือลดลง | 642,113 |  | 1,309,310 |  | - |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ | 971,406,874 |  | 949,521,902 |  | 466,140,578 |  | 354,137,146 |
| ซื้อสินค้าและวัสดุสิ้นเปลืองลดลง (เพิ่มขึ้น) | 923,856 |  | (15,172) |  | - |  | - |
| ยา เวชภัณฑ์และวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป | 72,024,772 |  | 68,426,531 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน | 150,165,034 |  | 159,549,994 |  | 59,574,390 |  | 68,312,163 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 22,036,380 |  | 21,799,319 |  | 3,334,040 |  | 3,453,727 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | 46,896,396 |  | 53,359,061 |  | 24,424,386 |  | 27,016,578 |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย | 60,887,530 |  | 63,223,072 |  | 21,377,123 |  | 25,856,425 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน | 51,948,502 |  | 53,967,551 |  | 24,718,345 |  | 18,468,227 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา | 8,199,371 |  | 8,885,517 |  | 5,155,303 |  | 5,072,488 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 78,336,680 |  | 77,633,581 |  | 12,901,402 |  | 13,962,895 |
| ค่าตอบแทนแพทย์และค่าบริการทางการแพทย์ | 258,155,575 |  | 248,613,912 |  | - |  | - |
| ขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ (ดูหมายเหตุข้อ 8) | 36,808,489 |  | - |  | - |  | - |
| อื่น ๆ | 44,844,705 |  | 44,683,879 |  | 25,474,574 |  | 26,730,074 |

**32. กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ**

กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของ |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 5) | - |  | - |  | (18,650,662) |  | (20,072,509) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สิน |  |  |  |  |  |  |  |
| ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ (ดูหมายเหตุข้อ 21 และข้อ 25) | 5,785,951 |  | - |  | 5,785,951 |  | - |
| รวม | 5,785,951 |  | - |  | (12,864,711) |  | (20,072,509) |

**33. ภาษีเงินได้**

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,035,851 |  | (2,035,851) |  | - |  | - |
| อาคารและอุปกรณ์ | (1,007,858) |  | 131,255 |  | - |  | (876,603) |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 2,823,185 |  | (1,156,053) |  | - |  | 1,667,132 |
| อื่น ๆ | 3,121,403 |  | 1,618,004 |  | - |  | 4,739,407 |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 6,972,581 |  | (1,442,645) |  | - |  | 5,529,936 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและอุปกรณ์ | (1,828,486) |  | (29,535) |  | - |  | (1,858,021) |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 795,152 |  | (2,712) |  | - |  | 792,440 |
| อื่น ๆ | (11,767,494) |  | (1,727,763) |  | - |  | (13,495,257) |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (12,800,828) |  | (1,760,010) |  | - |  | (14,560,838) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2566** |  |  |  |  |  | **2566** |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,214,695 |  | (178,844) |  | - |  | 2,035,851 |
| อาคารและอุปกรณ์ | - |  | (1,007,858) |  | - |  | (1,007,858) |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 2,711,913 |  | (975,379) |  | 1,086,651 |  | 2,823,185 |
| อื่น ๆ | 3,647,881 |  | (526,478) |  | - |  | 3,121,403 |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 8,574,489 |  | (2,688,559) |  | 1,086,651 |  | 6,972,581 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและอุปกรณ์ | (3,239,956) |  | 1,411,470 |  | - |  | (1,828,486) |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 751,459 |  | (436,287) |  | 479,980 |  | 795,152 |
| อื่น ๆ | (9,738,847) |  | (2,028,647) |  | - |  | (11,767,494) |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (12,227,344) |  | (1,053,464) |  | 479,980 |  | (12,800,828) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| อื่น ๆ | (3,886,662) |  | (222,140) |  | - |  | (4,108,802) |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (3,886,662) |  | (222,140) |  | - |  | (4,108,802) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2566** |  |  |  |  |  | **2566** |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 1,495,356 |  | (1,495,356) |  | - |  | - |
| อื่น ๆ | 1,307,104 |  | (1,307,104) |  | - |  | - |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 2,802,460 |  | (2,802,460) |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |
| อื่น ๆ | - |  | (3,886,662) |  | - |  | (3,886,662) |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - |  | (3,886,662) |  | - |  | (3,886,662) |

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน | (12,706,781) |  | (6,774,230) |  | - |  | - |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ระหว่างปี | (3,202,655) |  | (3,742,023) |  | (222,140) |  | (6,689,122) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ระหว่างปี | (15,909,436) |  | (10,516,253) |  | (222,140) |  | (6,689,122) |

การกระทบยอดของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 327,519,342 |  | 329,711,559 |  | 627,486,427 |  | 346,182,729 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ) | 20 |  | 20 |  | 20 |  | 20 |
| ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษี | 65,503,868 |  | 65,942,312 |  | 125,497,285 |  | 69,236,546 |
| ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีซึ่งไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (14,484,851) |  | (18,623,313) |  | (77,464,876) |  | (27,341,231) |
| ผลกระทบของรายได้และค่าใช้จ่ายทางบัญชี ซึ่งไม่สามารถใช้ |  |  |  |  |  |  |  |
| เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีปัจจุบัน | (66,928,453) |  | (57,835,252) |  | (48,254,549) |  | (48,584,437) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (15,909,436) |  | (10,516,253) |  | (222,140) |  | (6,689,122) |

กลุ่มบริษัทใช้อัตราภาษีร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วน เนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะยังไม่มีกำไรทางภาษีที่ใช้ประโยชน์ทางภาษีได้ในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นจำนวน 1,163.74 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568 - 2572

**34. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณโดยการหารขาดทุน สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี - ส่วนที่ |  |  |  |  |  |  |  |
| เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) | (338,694,672) |  | (341,784,812) |  | (627,708,567) |  | (352,871,851) |
|  |  |  |  |  | , |  |  |
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม | 4,854,786,552 |  | 4,854,784,546 |  | 4,854,786,552 |  | 4,854,784,546 |
| บวก จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ออกและรับชำระในระหว่างปี | - |  | 564 |  | - |  | 564 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 4,854,786,552 |  | 4,854,785,110 |  | 4,854,786,552 |  | 4,854,785,110 |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | (0.0698) |  | (0.0704) |  | (0.1293) |  | (0.0727) |

บริษัทไม่แสดงขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาตามสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

**35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยมีพนักงานของบริษัทเป็นสมาชิกโดยความสมัครใจ ตามระเบียบของกองทุน สมาชิกจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 2 ของค่าจ้างแต่ละเดือน เงินกองทุนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินส่วนที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมจำนวน 1.26 ล้านบาท และจำนวน 1.12 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 0.48 ล้านบาท และจำนวน 0.50 ล้านบาท ตามลำดับ

**36. เครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทได้รายงานและเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินของกลุ่มบริษัทดังต่อไปนี้

36.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากกิจการในกลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณาต้นทุนทางการเงินและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนโครงการของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ของบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นในบางครั้งบริษัทจึงอาจมีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนอื่น ๆ เช่น สถาบันการเงินต่างประเทศ และบริษัทอื่น เป็นต้น กลุ่มบริษัทจะได้คำนึงถึงความต้องการใช้เงินทุนรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนต่าง ๆ โดยจะได้มีการพิจารณาความสมเหตุสมผลซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่กลุ่มบริษัทจะได้รับด้วย

ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทต่ออัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินมีรายละเอียดอยู่ในส่วนการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหมายเหตุประกอบงบการเงิน

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย**

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.5 เพื่อประเมินการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

ตารางด้านล่างนี้แสดงผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีจากความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : ล้านบาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |
|  | **31 ธันวาคม** |  | **31 ธันวาคม** |  | **31 ธันวาคม** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.5** |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น/ลดลง | 6.95 |  | 7.43 |  | 6.43 |  | 7.07 |

36.2 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเกิดจากการที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัทในปีปัจจุบันและปีต่อ ๆ ไป ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินสกุลเงินตราต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากธุรกรรมส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัททำในสกุลเงินบาท

36.3 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อขาย ทำให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ได้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อไม่มาก

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการค้ำประกันทางการเงินที่ให้กับสถาบันการเงินสำหรับบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อม อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมมีความความเสี่ยงต่ำในการผิดนัดชำระหนี้และมีการวางสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

36.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทมีการวางแผนการใช้เงินและจัดสรรทุนหมุนเวียนตามลำดับความสำคัญในกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น กลุ่มบริษัทวางแผนเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด

36.4.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลืออยู่ของกลุ่มบริษัท สำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำขึ้นตามกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วยกระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

**หน่วย : บาท**

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **ภายใน 1 ปี** |  | **หลังจาก 1 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |
|  | **ที่แท้จริง** | | |  |  |  | **แต่ภายใน 5 ปี** |  |  |  |  |
|  | **ถัวเฉลี่ย** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ถ่วงน้ำหนัก** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ร้อยละ** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | | |  | 854,720,992 |  | - |  | - |  | 854,720,992 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | - | | |  | 84,863,791 |  | - |  | - |  | 84,863,791 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | | |  | 71,240,386 |  | - |  | - |  | 71,240,386 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 6.655 - 8.50 | | |  | 105,243,350 |  | - |  | - |  | 105,243,350 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 6.90 - 8.31 | | |  | 488,842,985 |  | - |  | - |  | 488,842,985 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 15.21 | | |  | 1,209,436,039 |  | - |  | - |  | 1,209,436,039 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่  เกี่ยวข้องกัน | 0.00 - 3.00 | | |  | 702,769,247 |  | - |  | - |  | 702,769,247 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.55 - 7.07 | | |  | 18,537,221 |  | - |  | - |  | 18,537,221 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 5.655 - 8.31 | | |  | - |  | 275,316,291 |  | - |  | 275,316,291 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 13.09 | | |  | - |  | 110,739,787 |  | - |  | 110,739,787 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.55 - 7.07 | | |  | - |  | 31,830,537 |  | - |  | 31,830,537 |
| **รวม** |  | | |  | **3,535,654,011** |  | **417,886,615** |  | **-** |  | **3,953,540,626** |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **ภายใน 1 ปี** |  | **หลังจาก 1 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |
|  | **ที่แท้จริง** | | |  |  |  | **แต่ภายใน 5 ปี** |  |  |  |  |
|  | **ถัวเฉลี่ย** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ถ่วงน้ำหนัก** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ร้อยละ** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | | |  | 684,297,761 |  | - |  | - |  | 684,297,761 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | - | | |  | 133,078,789 |  | - |  | - |  | 133,078,789 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | | |  | 1,016,353 |  | - |  | - |  | 1,016,353 |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 7.55 - 8.75 | | |  | 60,139,931 |  | - |  | - |  | 60,139,931 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 5.78 - 8.10 | | |  | 204,889,985 |  | - |  | - |  | 204,889,985 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 10.00 - 12.05 | | |  | 538,577,818 |  | - |  | - |  | 538,577,818 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่  เกี่ยวข้องกัน | 0.00 - 7.00 | | |  | 915,603,553 |  | - |  | - |  | 915,603,553 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.25 - 5.81 | | |  | 17,688,804 |  | - |  | - |  | 17,688,804 |
|  |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 5.78 - 8.10 | | |  | - |  | 771,669,060 |  | - |  | 771,669,060 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3.00 - 7.00 | | |  | - |  | 12,740,603 |  | - |  | 12,740,603 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 12.05 | | |  | - |  | 747,856,347 |  | - |  | 747,856,347 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.25 - 5.81 | | |  | - |  | 30,848,568 |  | - |  | 30,848,568 |
| **รวม** |  | | |  | **2,555,292,994** |  | **1,563,114,578** |  | **-** |  | **4,118,407,572** |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **ภายใน 1 ปี** |  | **หลังจาก 1 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |
|  | **ที่แท้จริง** | | |  |  |  | **แต่ภายใน 5 ปี** |  |  |  |  |
|  | **ถัวเฉลี่ย** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ถ่วงน้ำหนัก** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ร้อยละ** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | | |  | 640,234,515 |  | - |  | - |  | 640,234,515 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | - | | |  | 45,562,535 |  | - |  | - |  | 45,562,535 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | | |  | 898,429 |  | - |  | - |  | 898,429 |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 6.655 | | |  | 77,877,315 |  | - |  | - |  | 77,877,315 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 6.90 - 8.31 | | |  | 467,124,985 |  | - |  | - |  | 467,124,985 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 15.21 | | |  | 1,196,209,484 |  | - |  | - |  | 1,196,209,484 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่  เกี่ยวข้องกัน | 0.00 - 7.10 | | |  | 1,514,391,306 |  | - |  | - |  | 1,514,391,306 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.55 - 7.07 | | |  | 3,528,294 |  | - |  | - |  | 3,528,294 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 6.90 - 8.31 | | |  | - |  | 192,960,593 |  | - |  | 192,960,593 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 13.09 | | |  | - |  | 110,739,787 |  | - |  | 110,739,787 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.55 - 7.07 | | |  | - |  | 13,308,196 |  | - |  | 13,308,196 |
| **รวม** |  | | |  | **3,945,826,863** |  | **317,008,576** |  | **-** |  | **4,262,835,439** |

**หน่วย : บาท**

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **ภายใน 1 ปี** |  | **หลังจาก 1 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |
|  | **ที่แท้จริง** | | |  |  |  | **แต่ภายใน 5 ปี** |  |  |  |  |
|  | **ถัวเฉลี่ย** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ถ่วงน้ำหนัก** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ร้อยละ** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | | |  | 411,125,465 |  | - |  | - |  | 411,125,465 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | - | | |  | 58,985,350 |  | - |  | - |  | 58,985,350 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - | | |  | 668,429 |  | - |  | - |  | 668,429 |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 7.55 | | |  | 28,131,524 |  | - |  | - |  | 28,131,524 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 6.23 - 8.10 | | |  | 203,486,985 |  | - |  | - |  | 203,486,985 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 10.00 - 12.05 | | |  | 529,327,234 |  | - |  | - |  | 529,327,234 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่  เกี่ยวข้องกัน | 0.00 - 7.00 | | |  | 1,484,003,983 |  | - |  | - |  | 1,484,003,983 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.25 - 5.81 | | |  | 3,197,631 |  | - |  | - |  | 3,197,631 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 6.23 - 8.10 | | |  | - |  | 702,314,529 |  | - |  | 702,314,529 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3.00 - 7.00 | | |  | - |  | 12,740,603 |  | - |  | 12,740,603 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 3.00 - 12.05 | | |  | - |  | 638,778,256 |  | - |  | 638,778,256 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.25 - 5.81 | | |  | - |  | 15,052,685 |  | - |  | 15,052,685 |
| **รวม** |  | | |  | **2,718,926,601** |  | **1,368,886,073** |  | **-** |  | **4,087,812,674** |

36.4.2 แหล่งเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนที่จะได้รับภายใน 1 ปี จากสินทรัพย์หมุนเวียน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 และข้อ 24)

**37. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม**

การเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้นที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้จึงไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณที่แตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้น กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา -หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินหมุนเวียนอื่น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ เนื่องจากครบกำหนดชำระในระยะเวลาอันสั้น การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยประมาณการจากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับหรือต้องจ่ายชำระ

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะรายงานอย่างมีสาระสำคัญ การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 มูลค่ายุติธรรมประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ลงทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นซึ่งมีดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

**38. ส่วนงานดำเนินงาน**

ส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ คณะกรรมการบริษัท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้น กลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาลและคลินิคทันตกรรม โดยข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |  | **หน่วย : บาท** | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | | | | | |  | **โรงพยาบาล**  **และคลินิกทันตกรรม** | | | | |  | | **รวม** | | | |
|  | **2567** | |  | | **2566** | | |  | **2567** | | |  | **2566** |  | | | **2567** |  | **2566** |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 1,235,390,508 | |  | | 1,216,144,665 | | |  | 266,328,193 | | |  | 259,851,814 |  | | | 1,501,718,701 |  | 1,475,996,479 |
| รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา | - | |  | | - | | |  | 179,414,631 | | |  | 181,577,064 |  | | | 179,414,631 |  | 181,577,064 |
| รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ | 1,235,390,508 | |  | | 1,216,144,665 | | |  | 445,742,824 | | |  | 441,428,878 |  | | | 1,681,133,332 |  | 1,657,573,543 |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ | (971,406,874) | |  | | (949,521,902) | | |  | (377,547,493) | | |  | (361,492,571) |  | | | (1,348,954,367) |  | (1,311,014,473) |
| **กำไรขั้นต้น** | **263,983,634** | |  | | **266,622,763** | | |  | **68,195,331** | | |  | **79,936,307** |  | | | **332,178,965** |  | **346,559,070** |
| รายได้อื่น | 23,469,413 | |  | | 5,110,516 | | |  | 2,724,083 | | |  | 2,364,757 |  | | | 26,193,496 |  | 7,475,273 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | (130,894,015) | |  | | (131,900,309) | | |  | (3,992,949) | | |  | (5,808,689) |  | | | (134,886,964) |  | (137,708,998) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (243,030,404) | |  | | (223,521,515) | | |  | (76,404,542) | | |  | (78,713,472) |  | | | (319,434,946) |  | (302,234,987) |
| **ขาดทุนจากการดำเนินงาน** | **(86,471,372)** | |  | | **(83,688,545)** | | |  | **(9,478,077)** | | |  | **(2,221,097)** |  | | | **(95,949,449)** |  | **(85,909,642)** |
| รายได้ทางการเงิน | 202,612 | |  | | 123,675 | | |  | 121,903 | | |  | 92,014 |  | | | 324,515 |  | 215,689 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (235,183,639) | |  | | (240,976,151) | | |  | (2,253,313) | | |  | (2,461,080) |  | | | (237,436,952) |  | (243,437,231) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลง |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงิน |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ | 5,785,951 | |  | | - | | |  | - | | |  | - |  | | | 5,785,951 |  | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานรายงาน |  | |  | |  | | |  |  | | |  |  |  | | |  |  |  |
| ทางการเงิน ฉบับที่ 9 | - | |  | | - | | |  | (243,407) | | |  | (580,375) |  | | | (243,407) |  | (580,375) |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ | (315,666,448) | |  | | (324,541,021) | | |  | (11,852,894) | | |  | (5,170,538) |  | | | (327,519,342) |  | (329,711,559) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (13,079,461) | |  | | (9,730,657) | | |  | (2,829,975) | | |  | (785,596) |  | | | (15,909,436) |  | (10,516,253) |
| **ขาดทุนสำหรับปี** | **(328,745,909)** | |  | | **(334,271,678)** | | |  | **(14,682,869)** | | |  | **(5,956,134)** |  | | | **(343,428,778)** |  | **(340,227,812)** |

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญจำแนกตามสายงานธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  | **หน่วย : บาท** | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | |
|  | **พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | | |  | **โรงพยาบาลและ** | | |  | **รวม** | | |
|  |  | | | |  | **คลินิกทันตกรรม** | | |  |  | | |
|  | **2567** | |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **สินทรัพย์** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 21,552,950 | |  | 23,531,844 |  | 13,653,805 |  | 14,926,134 |  | 35,206,755 |  | 38,457,978 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | |  | - |  | 1,514,620 |  | - |  | 1,514,620 |  | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 56,580,629 | |  | 57,713,089 |  | 43,291,946 |  | 45,923,954 |  | 99,872,575 |  | 103,637,043 |
| สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน | 2,102,144 | |  | 2,589,779 |  | - |  | - |  | 2,102,144 |  | 2,589,779 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา | - | |  | 19,560 |  | - |  | - |  | - |  | 19,560 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | |  | 2,122,647 |  | - |  | - |  | - |  | 2,122,647 |
| ต้นทุนการพัฒนาโครงการ | 4,964,809,561 | |  | 5,421,402,566 |  | - |  | - |  | 4,964,809,561 |  | 5,421,402,566 |
| สินค้าคงเหลือ | - | |  | - |  | 9,925,766 |  | 9,283,653 |  | 9,925,766 |  | 9,283,653 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน | 10,778,066 | |  | 10,369,342 |  | 2,596,002 |  | 2,332,930 |  | 13,374,068 |  | 12,702,272 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | - | |  | - |  | 567,096 |  | 476,740 |  | 567,096 |  | 476,740 |
| เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระค้ำประกัน | 916,169 | |  | 13,576,542 |  | 5,138,000 |  | 5,274,182 |  | 6,054,169 |  | 18,850,724 |
| ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ | 41,137,172 | |  | 37,790,353 |  | 805,874 |  | 2,505,905 |  | 41,943,046 |  | 40,296,258 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 85,049 | |  | 88,981 |  | 200,000 |  | 200,000 |  | 285,049 |  | 288,981 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | |  | 38,710,593 |  | - |  | - |  | - |  | 38,710,593 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 237,242,378 | |  | 248,755,619 |  | 596,316,502 |  | 620,263,224 |  | 833,558,880 |  | 869,018,843 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 24,790,872 | |  | 28,652,539 |  | 23,172,318 |  | 16,590,163 |  | 47,963,190 |  | 45,242,702 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม | 3,338,648 | |  | 4,323,870 |  | 461,946 |  | 689,335 |  | 3,800,594 |  | 5,013,205 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,546,154 | |  | 3,745,237 |  | 3,983,782 |  | 3,227,344 |  | 5,529,936 |  | 6,972,581 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 7,925,303 | |  | 9,236,326 |  | 1,650,000 |  | 1,808,000 |  | 9,575,303 |  | 11,044,326 |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สิน** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จากสถาบันการเงิน | 103,648,789 |  | | 53,786,296 |  | 1,594,561 |  | 6,353,635 |  | 105,243,350 |  | 60,139,931 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 766,688,867 |  | | 428,031,923 |  | 88,032,125 |  | 256,265,838 |  | 854,720,992 |  | 684,297,761 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด  ชำระภายในหนึ่งปี | 1,094,419,478 |  | | 489,289,977 |  | 11,625,554 |  | 12,675,495 |  | 1,106,045,032 |  | 501,965,472 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการ |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 13,191,447 |  | | - |  | - |  | - |  | 13,191,447 |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 677,697,800 |  | | 903,723,553 |  | 11,880,000 |  | 11,880,000 |  | 689,577,800 |  | 915,603,553 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น | 610,771,213 |  | | 259,191,135 |  | - |  | - |  | 610,771,213 |  | 259,191,135 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 6,660,352 |  | | 1,055,568 |  | - |  | 256,391 |  | 6,660,352 |  | 1,311,959 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 71,209,421 |  | | 122,083,125 |  | - |  | - |  | 71,209,421 |  | 122,083,125 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 84,863,791 |  | | 133,078,789 |  | - |  | - |  | 84,863,791 |  | 133,078,789 |
| ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย | 66,255,496 |  | | 66,746,271 |  | - |  | - |  | 66,255,496 |  | 66,746,271 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 1,198,429 |  | | 978,428 |  | 70,041,957 |  | 37,925 |  | 71,240,386 |  | 1,016,353 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 275,316,291 |  | | 771,669,060 |  | - |  | - |  | 275,316,291 |  | 771,669,060 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | | 12,740,603 |  | - |  | - |  | - |  | 12,740,603 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น | 110,739,787 |  | | 747,856,347 |  | - |  | - |  | 110,739,787 |  | 747,856,347 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 21,347,099 |  | | 24,568,575 |  | 10,483,438 |  | 6,279,993 |  | 31,830,537 |  | 30,848,568 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 10,159,190 |  | | 10,180,410 |  | 4,401,648 |  | 2,620,418 |  | 14,560,838 |  | 12,800,828 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 21,939,858 |  | | 19,613,784 |  | 10,920,923 |  | 10,499,476 |  | 32,860,781 |  | 30,113,260 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | | - |  | 1,989,172 |  | 2,232,592 |  | 1,989,172 |  | 2,232,592 |

**39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

39.1สัญญาให้บริการ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้บริการในส่วนงานฝ่ายสนับสนุนกับบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หลังจากนั้นหากคู่สัญญาไม่มีการบอกเลิกสัญญาให้ถือว่าสัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปได้โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

39.2สัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่จอดรถและอุปกรณ์สำนักงานตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ภายใน 1 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 15,231 |  | 9,630 |  | 15,231 |  | 9,630 |
| ภายใน 1 ปี - กิจการอื่น | 605,293 |  | 794,876 |  | 80,250 |  | 187,785 |
| รวมภายใน 1 ปี | 620,524 |  | 804,506 |  | 95,481 |  | 197,415 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 - 5 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | - |  | - |  | - |
| 1 - 5 ปี - กิจการอื่น | 288,346 |  | 291,160 |  | - | - | - |
| รวม 1 - 5 ปี | 288,346 |  | 291,160 |  | - |  | - |
| รวม | 908,870 |  | 1,095,666 |  | 95,481 |  | 197,415 |

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | 1,383,009 |  | 1,196,395 |  | 430,638 |  | 588,500 |

39.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 108.48 ล้านบาท ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 146.50 ล้านบาท และจำนวน 122.50 ล้านบาท ตามลำดับ วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 8) และมีกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 0.30 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.31 ล้านบาท เป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 1.38 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.61 ล้านบาท เป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัทย่อย 1 แห่ง และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามนิติบุคคลและในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 3.20 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 2.40 ล้านบาท เป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง และบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 2 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 31.77 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 18.54 ล้านบาท เป็นหลักประกัน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.26 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.74 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.46 ล้านบาท ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 2.46 ล้านบาท วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9.60 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยจำนวน 3 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 183.30 ล้านบาท และ จำนวน 211.74 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 485.40 ล้านบาท วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

39.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาอื่นซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **2567** | **2566** | **2567** | **2566** |
| สัญญาก่อสร้างและสัญญาที่เกี่ยวเนื่อง  การพัฒนาโครงการ | 166,340,349 | 140,758,638 | 104,043,586 | 45,799,747 |

**40. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ตลอดจนเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้มีความสอดคล้องและสามารถสนับสนุนแผนการบริหารเงินลงทุนหรือโอกาสในการลงทุนต่าง ๆ อันจะเป็นการสร้างมูลค่า และเสริมความมั่นคงทางการเงินให้กับบริษัท

**41. ข้อพิพาทที่สำคัญ**

41.1 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 ผู้รับการรักษารายหนึ่งได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งโดยผ่านสภาองค์กรของผู้บริโภคกรณีได้รับความเสียหายจากการเข้ารับบริการในโรงพยาบาลซึ่งเป็นโรงพยาบาลของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท โดยเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายจำนวน 16.33 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566  ศาลชั้นต้นได้มีข้อพิจารณาว่าผู้รับการรักษาไม่ประสงค์ดำเนินคดีต่อบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นทางแพ่งหรือทางอาญา ตามบันทึกข้อตกลงการถอนฟ้อง ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2566  ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2566 ได้ดำเนินการถอนฟ้องเรียบร้อยแล้ว

41.2 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2566 บุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับการรักษารายหนึ่งได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งกรณีได้รับความเสียหายจากการเข้ารับบริการในโรงพยาบาลซึ่งเป็นโรงพยาบาลของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท โดยเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายจำนวน 24.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีข้อพิจารณาว่าบุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับการรักษาไม่ประสงค์ดำเนินคดีต่อบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นทางแพ่งหรือทางอาญา ตามคำร้องขอถอนฟ้องลงวันที่ 17 มกราคม 2567 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 ได้ดำเนินการถอนฟ้องเรียบร้อยแล้ว

**42. การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อขาดทุนสำหรับปี ขาดทุนเบ็ดเสจร็จรวมสำหรับปี และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

**หน่วย : บาท**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| **รายการ** |  | **การแสดงรายการ**  **ที่แสดงไว้เดิม** |  | **การแสดงรายการ**  **ในงวดปัจจุบัน** |  | **จำนวน** |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร |  | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น |  | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 864,312 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า |  | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น |  | ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้ |  | 40,296,258 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย |  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |  | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 3,414,686 |
| ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด |  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |  | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 25,115,993 |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร |  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |  | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 8,912 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| **รายการ** |  | **การแสดงรายการ**  **ที่แสดงไว้เดิม** |  | **การแสดงรายการ**  **ในงวดปัจจุบัน** |  | **จำนวน** |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร |  | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น |  | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 525,349 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า |  | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น |  | ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้ |  | 26,463,498 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย |  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |  | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 1,451,764 |
| ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด |  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |  | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 24,947,994 |

**43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

43.1 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินจำนวน 390.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 3.74 ต่อปีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวโดยครบกำหนดชำระภายใน 3 ปี นับจากวันทำสัญญา บริษัทได้จดจำนองห้องชุดของบริษัท 3 โครงการ และห้องชุดของบริษัทย่อย 2 บริษัท 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 บริษัท 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 25)

43.2 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 25)

43.3 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

**44. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568