บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** |
| --- | --- |
|  |  |
| 1 | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน |
| 3 | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ |
| 4 | การซื้อบริษัทย่อย |
| 5 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 6 | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 7 | เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |
| 8 | อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |
| 9 | สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน |
| 10 | สินทรัพย์ทางการเงิน |
| 11 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| 12 | เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า |
| 13 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 14 | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |
| 15 | สัญญาเช่า |
| 16 | ค่าความนิยม |
| 17 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 18 | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |
| 19 | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน |
| 20 | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น |
| 21 | ทุนเรือนหุ้น |
| 22 | สำรองตามกฎหมาย |
| 23 | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 24 | การดำเนินงานที่ยกเลิก |
| 25 | กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |
| 26 | ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ |
| 27 | ต้นทุนทางการเงิน |
| 28 | ภาษีเงินได้ |
| 29 | กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน |
| 30 | เงินปันผล |
|  |  |
| 31 | เครื่องมือทางการเงิน |
| 32 | การบริหารจัดการทุน |
| 33 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 34 | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
| 35 | การจัดประเภทรายการใหม่ |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

1. **ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีที่อยู่  
จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ ครอบครัวโภคาชัยพัฒน์ ถือหุ้นร้อยละ 57.8 *(2565: ร้อยละ 43.1)*

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและการเป็นที่ปรึกษาและการจัดการให้แก่บริษัทในเครือและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้างบ้านโครงการของบริษัทตนเอง ให้เช่าอาคารและที่จอดรถ และธุรกิจบริการด้านสถานพยาบาลและสุขภาพ เป็นต้น รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565   
ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย  
สภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง  
งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุ  
แต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

*การใช้เกณฑ์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง*

กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 558.6 ล้านบาท (ทั้งนี้ ไม่รวมการรับรู้กำไรจากการซื้อในราคาต่อรองจำนวน 674.0 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจจำนวน 245.6 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ   
วันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,623.1 ล้านบาท โดยการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบและอาจจะได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องต่อไปอีกในอนาคตเนื่องจากความ  
ไม่แน่นอนในภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า กลุ่มบริษัทจะมีผลการดำเนินงานและมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะใช้นโยบายและวิธีการเพื่อจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งประกอบไปด้วย การขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ รวมถึงการได้รับจดหมายผ่อนปรนการผิดเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และการวางแผนออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2567 รวมถึงการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) และการพิจารณาขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินขึ้นอยู่กับความสำเร็จของนโยบายและวิธีการที่ใช้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้กลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนด งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ตามหลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสมมติว่ากิจการมีเงินทุนหมุนเวียนและวงเงินสินเชื่อเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่กลุ่มบริษัทต้องการ ดังนั้นงบการเงินรวมจึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์และการจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินใหม่

*การละเมิดสัญญาเงินกู้ยืม*

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท MK ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้และรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่นตามที่ได้ระบุในสัญญา เช่น การรักษาระดับอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ เป็นต้น โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำผิดเงื่อนไขการรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม การผิดเงื่อนไขของสัญญานี้อาจเป็นสาเหตุให้ธนาคารเรียกชำระเงินกู้ยืมที่ค้างชำระตามสัญญาดังกล่าวทั้งจำนวนได้ ส่งผลให้เงินกู้ยืมคงเหลือของบริษัทย่อยจำนวน 557 ล้านบาท ถูกจัดประเภทใหม่เป็นหนี้สินหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2567 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขในการรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

1. **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**
2. ***เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม***

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิ  
ในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้  
เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม  
นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจ  
การควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายจากการได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินทุนอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจาก  
การสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้  
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐาน  
การด้อยค่าเกิดขึ้น

*การรวมธุรกิจ*

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นประกอบด้วยปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งสามารถทำให้เกิดผลผลิตได้ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมานั้นกระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่งหรือกระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป ซึ่งประกอบด้วยเงินสด หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหุ้น หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัททำการประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ  
ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นใน  
กำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

1. ***เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า***

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อ  
การด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่าย  
เงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน กำไรหรือขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

1. ***เงินตราต่างประเทศ***

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การด้อยค่า ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เคยรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน

*หน่วยงานในต่างประเทศ*

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศรวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงรายการในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองการแปลงค่างบการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

1. ***เครื่องมือทางการเงิน***
2. *การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ฉ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อ  
กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ดอกเบี้ยคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการตัดรายการออกจากบัญชีกำไรและขาดทุนสะสมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

1. *การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่ง  
ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

1. *การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น   
และวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก   
12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัด  
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ใน ‘ระดับที่น่าลงทุน’ ซึ่งเป็นการจัดอันดับที่เข้าใจในระดับสากล กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่  
คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ

- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

1. *การตัดจำหน่าย*

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในปีที่ได้รับคืน

1. *ดอกเบี้ย*

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มี  
การด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

1. ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด***

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำนหดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

1. ***ลูกหนี้การค้า***

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้า  
วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตาราง  
การตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต   
การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

1. ***อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย***

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนใน  
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| อาคารคลังสินค้า / โรงงาน | ตามอายุสัญญาเช่า 23 - 30 | ปี |
| อาคารบนที่ดินเช่า | ตามอายุสัญญาเช่า 22 - 35.5 | ปี |
| อาคารและระบบอาคารเพื่อให้เช่า | 10 - 20 | ปี |
| ระบบสาธารณูปโภคบนที่ดินเช่า | 10 | ปี |
| เครื่องตกแต่งอาคารเพื่อให้เช่า | 5 | ปี |

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. ***ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์***

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 15 - 35.5 | ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | 5 | ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ | 5 | ปี |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | 3 และ 5 | ปี |
| ยานพาหนะ | 4 - 8 | ปี |

1. ***สัญญาเช่า***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

*ในฐานะผู้เช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่าและปรับปรุงเมื่อมี  
การวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก **ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ** ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า **เว้นแต่สัญญาเช่าที่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือกลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

***ในฐานะผู้ให้เช่า***

**ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ**

**ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน**

**เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

**กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ**

1. ***ค่าความนิยม***

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

1. ***สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น***

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ซอฟต์แวร์ | 1 - 10 | ปี |

1. ***การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่   
ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ชิ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนใน  
การขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในปีก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

1. ***ผลประโยชน์ของพนักงาน***

*โครงการสมทบเงิน*

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

*โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้*

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและปีก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแส  
เงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลด  
แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและ  
การจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจาก  
การทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและปีก่อน ๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

1. ***การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์***

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิแก่พนักงาน (ชำระด้วยตราสารทุน) รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพร้อม ๆ ไปกับการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานสามารถเข้าใช้สิทธิได้อย่างไม่มีเงื่อนไข จำนวน ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่แท้จริงซึ่งเข้าเงื่อนไขการให้บริการ ที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ซึ่งเป็นจำนวนที่เดิมเคยรับรู้ตามจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่เข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ณ วันที่ได้รับสิทธิ สำหรับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริการหรือผลงาน มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิจะถูกวัดค่าเพื่อให้สะท้อนถึงเงื่อนไขนั้นและไม่มีการปรับปรุงสำหรับผลต่างระหว่างจำนวนที่คาดไว้กับ  
ผลที่เกิดขึ้นจริง

1. ***ประมาณการหนี้สิน***

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ   
และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

1. ***การวัดมูลค่ายุติธรรม***

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่  
กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจาก

ราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อและวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

1. ***รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า***
2. *การรับรู้รายได้*

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ ซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

*รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ*

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการประกอบด้วยรายได้ค่าที่ปรึกษาทางการเงินและรายได้จากการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามสัญญา และรายได้ค่าตอบแทนประจำ (Retention fee) รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การขายสินค้าและให้บริการอื่น ๆ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า สำหรับสัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้นรายได้ที่รับรู้จะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต *รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ*

1. *ยอดคงเหลือของสัญญา*

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับ สิ่งตอบแทน สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะถูกจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อ  
กลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***รายได้อื่น***

รายได้อื่นประกอบด้วยเงินปันผล ดอกเบี้ยรับและอื่น ๆ

1. ***ภาษีเงินได้***

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษี  
ที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจาก  
ผลแตกต่างชั่วคราวสำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่  
กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษี  
เงินได้รอการตัดบัญชีของปีปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของปีปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

1. ***การดำเนินงานที่ยกเลิก***

การดำเนินงานที่ยกเลิกเป็นส่วนประกอบของธุรกิจของกลุ่มบริษัท เป็นสายงานธุรกิจที่สำคัญที่ยกเลิกหรือถือไว้  
เพื่อขาย โดยจัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิกเมื่อมีการขาย หรือเมื่อเข้าเงื่อนไขของการถือไว้เพื่อขาย แล้วแต่เวลาใดจะเกิดขึ้นก่อน เมื่อมีการจัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเปรียบเทียบจะถูกปรับปรุงใหม่เสมือนว่าส่วนงานนั้นได้ถูกยกเลิกตั้งแต่ต้นงวดที่นำมาเปรียบเทียบ

1. ***กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น***

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

1. ***รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน***

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

1. **การซื้อบริษัทย่อย**

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 กลุ่มบริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเพิ่มเติมร้อยละ 18.0 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน MK เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 31.5 เป็นร้อยละ 49.5 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK จากการมีอำนาจในการออกเสียงเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น เนื่องจากสิทธิในการออกเสียงส่วนที่เหลือเป็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมาก และไม่มีข้อบ่งชี้ว่าผู้ถือหุ้นรายใดจะใช้สิทธิในการออกเสียงร่วมกัน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 883.4 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจำนวน 0.2 ล้านบาทซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มาซึ่งส่วนได้เสียร้อยละ 50 ในบริษัท บีเอฟทีแซดวังน้อย จำกัด (“BFTZ”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่ MK เป็นผู้ร่วมลงทุน กลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน BFTZ และเปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปีนับตั้งแต่วันที่ซื้อกิจการจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 MK และ BFTZ มีรายได้เป็นจำนวนเงินรวม 1,355.0 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิจำนวนเงิน 633.8 ล้านบาท ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฝ่ายบริหารคาดว่าหากกลุ่มบริษัทได้มีการซื้อธุรกิจตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จะมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,913.6 ล้านบาท และขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 29.9 ล้านบาท   
ในการกำหนดมูลค่าดังกล่าว ฝ่ายบริหารใช้ข้อสมมติในการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม โดยถือเสมือนว่าการรวมกิจการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566

| ***สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา*** |  |  |  | **ประมาณการมูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | *(พันบาท)* |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |  |  |  | 539,900 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  | 724,714 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น |  |  |  | 949,500 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |  |  |  | 3,062,261 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า |  |  |  | 836,523 |
| ที่ดินรอการพัฒนา |  |  |  | 467,837 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  |  |  | 8,828,070 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |  |  |  | 6,122,305 |
| สินทรัพย์อื่น |  |  |  | 1,474,712 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  | (1,006,310) |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |  |  |  | (13,817,214) |
| หนี้สินอื่น |  |  |  | (1,910,465) |
| **รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้** |  |  |  | **6,271,833** |
| *หัก* ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  |  |  | (3,160,007) |
| *หัก* มูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อน |  |  |  | (1,554,457) |
| **รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา** |  |  |  | **1,557,369** |
| กำไรจากการซื้อในราคาต่อรอง |  |  |  | (673,969) |
| **สิ่งตอบแทนที่โอนให้** |  |  |  | **883,400** |
|  |  |  |  |  |
| เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อบริษัทย่อย |  |  |  | 539,900 |
| เงินสดที่จ่าย |  |  |  | (883,400) |
| กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ |  |  |  | **(343,500)** |

ผู้บริหารได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม รายงานของ  
ผู้ประเมินราคาอิสระยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา  
เป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ

กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่องในระหว่างช่วงเวลาที่วัดมูลค่า ซึ่งหากมีข้อมูลใหม่ที่ได้รับเพิ่มเติมภายในหนึ่งปี นับจากวันที่มีการซื้อธุรกิจ และรับทราบข้อเท็จจริงที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จะทำการปรับปรุงสำรองดังกล่าว หรือหากมีการประมาณสำรองเพิ่มเติมที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่

ลูกหนี้การค้าประกอบด้วยมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาที่ครบกำหนดชำระจำนวนเงิน 31.8 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 0.2 ล้านบาทคาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อนของกลุ่มบริษัทในผู้ถูกซื้อ ประกอบด้วยเงินลงทุนในบริษัทร่วม  
ร้อยละ 31.5 และเงินลงทุนในการร่วมค้าร้อยละ 50 ทำให้เกิดผลกำไรจำนวน 245.6 ล้านบาท (1,554.4 ล้านบาท หักมูลค่าตามบัญชีของบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกลงทุน ณ วันที่ซื้อธุรกิจจำนวน 1,308.8 ล้านบาท) ซึ่งได้รับรู้ในกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

1. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น ส่วนการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ หรือเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันไว้

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11 และ 12 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ชื่อกิจการ/บุคคล** | **ประเทศที่จัดตั้ง** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

| ***รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **การดำเนินงานต่อเนื่อง** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ |  | - |  | - |  | 10,700 |  | 8,000 |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | - |  | - |  | 9,445 |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | - |  | - |  | 660 |  | - |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | - |  | 191 |  | 2,976 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ |  | 4,340 |  | 2,550 |  | 2,380 |  | 2,550 |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 23,970 |  | 19,499 |  | 22,844 |  | 19,499 |
| รายได้เงินปันผล |  | - |  | - |  | 97,810 |  | 41,958 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  | 7,078 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 31,290 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้อื่น |  | 169 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | 2,591 |  | 1,252 |  | 934 |  | 1,252 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร |  | 967 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | 206 |  | 195 |  | 206 |  | 195 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียม |  | 1,507 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 24,540 |  | 13,497 |  | 18,463 |  | 13,497 |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 36,195 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร |  | 21,642 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ |  | - |  | 4,750 |  | 3,360 |  | 4,750 |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ |  | - |  | 62 |  | 76 |  | 62 |
| รายได้อื่น |  | - |  | - |  | 376 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น |  | 48,708 |  | 38,132 |  | 30,575 |  | 38,132 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  | 2,139 |  | 1,169 |  | 1,351 |  | 1,169 |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ |  | 19 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การดำเนินงานที่ยกเลิก** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ |  | - |  | - |  | - |  | 5,867 |
| กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ |  | - |  | 298,806 |  | - |  | 298,806 |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ |  | - |  | - |  | - |  | 428 |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | - |  | - |  | - |  | 613 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | - |  | - |  | 902 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจหลักทรัพย์ |  | - |  | 5,484 |  | - |  | 5,484 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น |  | - |  | 4,946 |  | - |  | - |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  | - |  | 187 |  | - |  | - |

| ***ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ |  | - |  | - |  | 364 |  | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 48 |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 90,000 |  | - |
| เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาซื้อเงินลงทุน |  | - |  | - |  | 430,000 |  | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 733 |  | - |
| เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 244,277 |  | 21,105 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | - |  | - |  | 12 |  | - |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ |  | - |  | 214 |  | - |  | 214 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 16,992 |  | 11,446 |  | 1,288 |  | 11,446 |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า |  | 54,168 |  | - |  | - |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 100,000 |  | 216,985 |  | 100,000 |  | 216,985 |
| เงินมัดจำ |  | - |  | 735 |  | - |  | 735 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 11,078 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | 789 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 11,348 |  | 14,843 |  | 33,306 |  | 14,843 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 657,000 |  | 250,500 |  | 335,000 |  | 250,500 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น |  | 1,360 |  | - |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับ |  | 64,831 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้ค้างรับ |  | 902 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ |  | - |  | 6 |  | 1,306 |  | 6 |

*เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 90.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 28 มิถุนายน 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชําระคืนเงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

*เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาซื้อเงินลงทุน*

วันที่ 27 ธันวาคม 2566 การประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเสนอต่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) และสินทรัพย์ที่เกี่ยวกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพกับบริษัทย่อยและดำเนินการให้ RXW ทำสัญญาเช่าและบริการจากบริษัทย่อยทางอ้อมเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ โดยจัดทำบันทึกความเข้าใจเพื่อกำหนดแนวทางและเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายหุ้นสามัญดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวน 430.0 ล้านบาทในวันที่ทำบันทึกความเข้าใจ

*ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*

บริษัทย่อยได้ร่วมค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้า โดยมีวงเงินกู้ยืมรวม 1,281.0 ล้านบาท *(2565: 1,281.0 ล้านบาท)* ภายใต้การค้ำประกัน บริษัทย่อยได้ทำสัญญา Letter of Undertaking กับการร่วมค้า โดยการร่วมค้าจะชำระค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 การร่วมค้าได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 1,231.6 ล้านบาท *(2565: 1,231.6 ล้านบาท)*

*ภาระหนี้สินจากการรับประกันการเช่า*

ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“บริษัทย่อยทางอ้อม”) ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม เพื่อรับประกันการเช่าจากการจำหน่ายสินทรัพย์ให้เช่าซึ่งบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับกองทรัสต์ โดยบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินจากการรับประกันการเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าตามอัตราที่ระบุในสัญญาเป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ได้จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

*สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้ความช่วยเหลือด้านการบริหาร การจัดการ การตลาด ให้บริการงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ บริการด้านทรัพยากรบุคคลและการสนับสนุนการปฏิบัติงานของธุรกิจอื่นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยคิดอัตราการให้บริการแต่ละบริษัทตามที่ตกลงกัน ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการเวลาและต้นทุนที่ใช้ไปบวกด้วยส่วนเพิ่ม ค่าบริการแต่ละบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่   
31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 | | 2565 | |
| ชื่อบริษัท | ระยะเวลาของสัญญา | ค่าบริการต่อปี | ระยะเวลาของสัญญา | ค่าบริการต่อปี |
|  |  | *(พันบาท)* |  | *(พันบาท)* |
| บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด (1) | - | - | 1 มกราคม - 31 สิงหาคม 2565 | 8,121 |
| Finansa Fund Management Ltd. | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 9,000 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 | 8,000 |
| บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 4,080 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 | 2,400 |
| บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 3,360 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 | 3,000 |
|  |  |  |  |  |

(1) บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทจนถึงวันที่ 4 พฤษภาคม 2565

*สัญญาว่าจ้างผู้บริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับการร่วมค้าแห่งหนึ่งเพื่อบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดเวลาการให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่   
31 ธันวาคม 2569 บริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวจะได้รับค่าตอบแทนการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนการทำสัญญาสำหรับการแนะนำผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*

บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมเพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ บริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวจะได้รับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่  
   ไม่เกิน 500.0 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500.0 ล้านบาท แต่  
   ไม่เกิน 750.0 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750.0 ล้านบาท
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400.0 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400.0 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600.0 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600.0 ล้านบาท
3. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

*สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์*

บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสตีของกองทรัสต์เพื่อรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินสดในมือ | 1,571 |  | 10 |  | 5 |  | 5 |
| เงินฝากธนาคาร | 259,218 |  | 13,062 |  | 6,110 |  | 9,540 |
| เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง | 413 |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** | **261,202** |  | **13,072** |  | **6,115** |  | **9,545** |

1. **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |  | 143,000 |  | 86,800 |  | 83,000 |  | 86,800 |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |
| **สุทธิ** |  | **130,000** |  | **73,800** |  | **70,000** |  | **73,800** |

#### *7.1 จำแนกตามประเภทสัญญา*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ตั๋วแลกเงิน |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น |  | 130,000 |  | 73,800 |  | 70,000 |  | 73,800 |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |  | 143,000 |  | 86,800 |  | 83,000 |  | 86,800 |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |
| **สุทธิ** |  | **130,000** |  | **73,800** |  | **70,000** |  | **73,800** |

#### *7.2 จำแนกตามระยะเวลาที่เหลือของสัญญา*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เมื่อทวงถาม (รวมสัญญาที่ครบกำหนดแล้ว) |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |
| ภายใน 1 ปี |  | 130,000 |  | 73,800 |  | 70,000 |  | 73,800 |
| **รวม** |  | **143,000** |  | **86,800** |  | **83,000** |  | **86,800** |

***ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |
| เพิ่มขึ้น |  | - |  | - |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **13,000** |  | **13,000** |  | **13,000** |  | **13,000** |

1. **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

|  |  | งบการเงินรวม |
| --- | --- | --- |
|  |  | 2566 |
|  |  | ***(พันบาท)*** |
| ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย |  | 1,585,296 |
| บ้านและบ้านตัวอย่าง |  | 398,457 |
| วัสดุก่อสร้าง |  | 18 |
| รวม |  | 1,983,771 |
| *หัก* ค่าเผื่อการลดมูลค่า |  | - |
| **สุทธิ** |  | **1,983,771** |
|  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี |  | **(1,148)** |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม *(ร้อยละต่อปี)* |  | **4.65 - 5.68** |

ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยได้ขายที่ดินให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 340.5 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระบางส่วนเป็นจำนวน 33.3 ล้านบาทและส่วนที่เหลือได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 307.2 ล้านบาท ซึ่งมีสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งเป็นผู้อาวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน และจะครบกำหนดชำระวันที่ 27 สิงหาคม 2569 ต่อมาบริษัทย่อยได้ทำสัญญาขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวกับสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่ง โดยมีส่วนลดในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ทั้งนี้บริษัทย่อยได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือจากการขายที่ดินเป็นจำนวนรวม 303.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 981.9 ล้านบาท คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

1. **สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน**

วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงมูลค่าตามบัญชีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 77,170 |  | - |  | - |  | - |
| เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน | 19,699 |  | - |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 1,210,960 |  | - |  | - |  | - |
| พันธบัตรรัฐบาล | 10,055 |  | 10,378 |  | 10,055 |  | 10,378 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | 781,544 |  | - |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 1,022,157 |  | 535,829 |  | 777,862 |  | 756,017 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 259,314 |  | - |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 6,536,947 |  | - |  | - |  | - |
| ที่ดินและอาคาร | 3,666,995 |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** | **12,803,297** |  | **546,207** |  | **1,569,461** |  | **766,395** |

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันและหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินและกิจการอื่น โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 10.1 ล้านบาทไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเบิกเกินบัญชีกับธนาคารแห่งหนึ่ง *(2565: 10.4 ล้านบาท)*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัทย่อยบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 781.5 ล้านบาท ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกท่านหนึ่งจำนวน 250.0 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีกรรมการร่วมค้ำประกันด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำหุ้นของการร่วมค้าแห่งหนึ่งมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2.5 ล้านบาท ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง *(2565: 2.5 ล้านบาท)*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัทร่วมมูลค่าตามบัญชีจำนวน 775.4 ล้านบาท *(2565: 533.3   
ล้านบาท)* ไปค้ำประกันวงเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 400.0 ล้านบาท ที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนระหว่างยอดหนี้ค้างชำระต่อมูลค่าหลักประกันให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัทร่วมบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 220.2 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 100.0 ล้านบาท ที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนระหว่างยอดหนี้ค้างชำระต่อมูลค่าหลักประกันให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ในปี 2566 บริษัทยกเลิกการค้ำประกันดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลจำนวน 32,279,090 หน่วย คิดเป็นราคาทุนตามงบการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 300.4 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 18,760,000 หุ้น คิดเป็นราคาทุนตามงบการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 1,585.6 ล้านบาทมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดทุกชนิดที่บริษัทมีความรับผิดตามสัญญากู้เงินต่อกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 225,999,998 หุ้น คิดเป็นราคาทุนตามงบการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 2,045.5 ล้านบาทมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินต่อสถาบันการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่ง

1. **สินทรัพย์ทางการเงิน**

#### *10.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น*

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด ในประเทศ - หน่วยลงทุน | 154,967 |  | 350,481 |  | 154,967 |  | 350,481 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| พันธบัตรรัฐบาล | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | 338,450 |  | 10,525 |  | - |  | 10,525 |
| **รวม** | **503,472** |  | **361,006** |  | **165,022** |  | **361,006** |

#### *10.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น*

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*** |  | | | | | | |
| ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ในประเทศ | - |  | 47,816 |  | - |  | 47,816 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| พันธบัตรรัฐบาล | - |  | 10,378 |  | - |  | 10,378 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด ในประเทศ | 354,000 |  | - |  | - |  | - |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ในประเทศ | 690,123 |  | 257,011 |  | 237,698 |  | 14,222 |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | 11,017 |  | 12,551 |  | - |  | - |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด ต่างประเทศ | 45,777 |  | 45,411 |  | - |  | - |
| **รวม** | **1,100,917** |  | **373,167** |  | **237,698** |  | **72,416** |

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | ประเทศ | ทุนเรียกชำระแล้ว | | |  | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ราคาทุน | | |  | รายได้เงินปันผล | | |
|  |  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***บริษัทย่อยทางตรง*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (1) | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 1,091,205 |  | - |  | 49.5 |  | - |  | 2,259,917 |  | - |  | - |  | - |
| บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด(2) | ธุรกิจหลักทรัพย์ | ไทย | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| Finansa Fund Management Ltd. | ธุรกิจการลงทุน | หมู่เกาะ เคย์แมน | 690  (หุ้นสามัญ) |  | 690  (หุ้นสามัญ) |  | 100.0 |  | 100.0 |  | 151,790 |  | 151,790 |  | - |  | - |
|  |  |  | 4,311  (หุ้นบุริมสิทธิ) |  | 4,311  (หุ้นบุริมสิทธิ) |  | 100.0 |  | 100.0 |  | 453,667 |  | 453,667 |  | - |  | - |
| Finansa (Cambodia) Ltd. | ธุรกิจที่ปรึกษาการลงทุน | กัมพูชา | 192 |  | 192 |  | 100.0 |  | 100.0 |  | 204 |  | 204 |  | - |  | - |
| รวม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,865,578 |  | 605,611 |  | **-** |  | **-** |
| *หัก* ค่าเผื่อการด้อยค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (204) |  | (204) |  |  |  |  |
| **เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **2,865,374** |  | **605,457** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท แมนคอน จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(3) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 20,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (3) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  และการให้บริการด้านสุขภาพ | ไทย | 1,380,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์  จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (3) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  เพื่อให้เช่า | ไทย | 2,260,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้  แมเนจเม้นท์ จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (3) | บริหารจัดการอาคารและ  อสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 3,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท พรอสเพค รีท  แมเนจเมนท์ จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด) (3) | บริหารจัดการกองทรัสต์ | ไทย | 16,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด) (3) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  เพื่อให้เช่า | ไทย | 182,500 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท อาร์   เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (3) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  เพื่อให้เช่าและ บริการสถานพักฟื้น | ไทย | 4,264,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท อาร์   เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (3) | การให้บริการด้านสุขภาพ | ไทย | 384,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์  วิลเลจ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน  บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (3) | ให้บริการด้านสถาน  พยาบาลและสุขภาพ | ไทย | 345,600 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| Rx Wellness Blocker US, Inc.  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท  อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด) (3) | ให้บริการด้านสถาน  พยาบาลและสุขภาพ | สหรัฐ  อเมริกา | 191,035 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| RAKxa Wellness US, LLC.  (ถือหุ้นร้อยละ 80 ผ่าน  Rx Wellness Blocker US, Inc.) (3) | ให้บริการด้านสถาน  พยาบาลและสุขภาพ | สหรัฐ  อเมริกา | 238,794 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| RC Ownership, LLC.  (ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่าน RAKxa   Wellness US, LLC.) (3) | ให้บริการด้านสถาน  พยาบาลและสุขภาพ | สหรัฐ  อเมริกา | 241,041 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 บริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็นร้อยละ 49.5 ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. บริษัทย่อยทางอ้อมจากการทยอยซื้อธุรกิจเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ***  ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566*** |  | **งบการเงิน เฉพาะกิจการ** |
|  |  | *(พันบาท)* |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 |  | 605,457 |
| ซื้อเงินลงทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) |  | 2,259,917 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** |  | **2,865,374** |

กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีราคาปิดอยู่ที่ 2.14 บาทต่อหุ้นและ 8.50 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ มูลค่าตลาดของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทซึ่งคำนวณจากราคาปิดดังกล่าวมีจำนวน 1,155.9 ล้านบาทและ 981.7 ล้านบาท ตามลำดับ

1. **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

| **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ลักษณะธุรกิจ |  | ประเทศ |  | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย | | |
|  |  |  |  |  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  |  |  |  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (1) |  | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |  | ไทย |  | - |  | 31.5 |  | - |  | 1,376,516 |  | - |  | 1,348,405 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (2) |  | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ |  | ไทย |  | 22.2 |  | 23.0 |  | 775,362 |  | 533,329 |  | 706,222 |  | 498,690 |
| บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด |  | ธุรกิจร้านคาเฟ่ ร้าน เบเกอรี่และร้านอาหาร |  | ไทย |  | 30.0 |  | 30.0 |  | 60,000 |  | 60,000 |  | 34,980 |  | 44,562 |
| ***การร่วมค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (3) |  | ธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อเช่า |  | ไทย |  | - |  | 50.0 |  | - |  | 2,500 |  | - |  | 3,933 |
| ***บริษัทร่วมของบริษัทย่อย*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Siam Investment Partners, L.P.(4) |  | หุ้นส่วนทั่วไป |  | หมู่เกาะ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | ของกองทุน |  | เคย์แมน |  | 50.0 |  | 50.0 |  | 3,786 |  | 3,786 |  | 660 |  | 660 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค  โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล(5) |  | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน  ในอสังหาริมทรัพย์ |  | ไทย |  | 8.6 |  | - |  | 300,420 |  | - |  | 246,795 |  | - |
| บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด (5) |  | ผลิตปูนซีเมนต์ |  | ไทย |  | 40.6 |  | - |  | 154,079 |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด (5) |  | ค้าทราย |  | ไทย |  | 36.1 |  | - |  | 6,493 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***การร่วมค้าของบริษัทย่อย*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จํากัด(5) |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  เพื่อให้เช่า |  | ไทย |  | 50.0 |  | - |  | 250,000 |  | - |  | 200,299 |  | - |
| บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้   บีเอฟทีแซด จำกัด(5) |  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  เพื่อให้เช่า |  | ไทย |  | 40.0 |  | - |  | 314,773 |  | - |  | 365,718 |  | - |
| บริษัท รักษ เวนเจอร์ จํากัด(5) |  | ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพสถานพยาบาลและ การแพทย์และ  สถานฟื้นฟูสุขภาพ |  | ไทย |  | 50.0 |  | - |  | 2,000 |  | - |  | 230 |  | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1,866,913** |  | **1,976,131** |  | **1,554,904** |  | **1,896,250** |
| *หัก* ค่าเผื่อการด้อยค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (63,126) |  | (3,126) |  | (34,980) |  | - |
| **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า-สุทธิ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1,803,787** |  | **1,973,005** |  | **1,519,924** |  | **1,896,250** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 บริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็นร้อยละ 49.5 ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย
2. เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2566 คณะกรรมการของบริษัทร่วมมีมติให้บริษัทร่วมเพิ่มทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็นร้อยละ 22.2 ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนจำนวน 242.0 ล้านบาท  
   ในวันที่ 14 มีนาคม 2566
3. เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 บริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัดในงบการเงินรวมเป็นร้อยละ 74.8
4. Siam Investment Partners, L.P. อยู่ระหว่างการชำระบัญชี
5. ได้มาจากการทยอยซื้อธุรกิจเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | ประเทศ | ทุนเรียกชำระแล้ว | | |  | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ราคาทุน | | |  | รายได้เงินปันผล | | |
|  |  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน) (1) | ธุรกิจพัฒนา  อสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 1,091,205 |  | 1,091,205 |  | - |  | 31.5 |  | - |  | 1,376,516 |  | 37,822 |  | - |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ  การเช่าอสังหาริมทรัพย์  พรอสเพค โลจิสติกส์และ  อินดัสเทรียล (2) | กองทุนรวม  อสังหาริมทรัพย์  และกองทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 3,551,138 |  | 2,320,077 |  | 22.2 |  | 23.0 |  | 775,362 |  | 533,329 |  | 59,988 |  | 41,958 |
| บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด | ธุรกิจร้านคาเฟ่  ร้านเบเกอรี่และร้านอาหาร | ไทย | 127,860 |  | 127,860 |  | 30.0 |  | 30.0 |  | 60,000 |  | 60,000 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **835,362** |  | **1,969,845** |  | **97,810** |  | **41,958** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***การร่วมค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด | ธุรกิจพัฒนาอาคาร  คลังสินค้าและ  โรงงานเพื่อเช่า | ไทย | 5,000 |  | 5,000 |  | 50.0 |  | 50.0 |  | 2,500 |  | 2,500 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **2,500** |  | **2,500** |  | **-** |  | **-** |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **837,862** |  | **1,972,345** |  | **97,810** |  | **41,958** |
| *หัก* ค่าเผื่อการด้อยค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (60,000) |  | - |  |  |  |  |
| **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า-สุทธิ** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **777,862** |  | **1,972,345** |  |  |  |  |

1. เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 บริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็นร้อยละ 49.5 ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย
2. เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2566 คณะกรรมการของบริษัทร่วมมีมติให้บริษัทร่วมเพิ่มทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่เป็นร้อยละ 22.2 ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนจำนวน 242.0 ล้านบาทในวันที่ 14 มีนาคม 2566

*บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญซึ่งนำเสนออยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

|  | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| รายได้ | 567,586 |  | 445,212 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | 241,868 |  | 208,575 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - |  | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) | **241,868** |  | **208,575** |
|  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 299,427 |  | 191,529 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 5,119,630 |  | 3,348,722 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (261,444) |  | (261,447) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (1,671,777) |  | (905,690) |
| **สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)** | **3,485,836** |  | **2,373,114** |
|  |  |  |  |
| สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | 30.8 |  | 23.0 |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท (ตามสัดส่วนการถือหุ้น) | 1,073,637 |  | 545,816 |
| การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและ |  |  |  |
| การตัดรายการขาลง (Downstream transaction) | (120,620) |  | (47,126) |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า** | **953,017** |  | **498,690** |
|  |  |  |  |

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

|  |  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 2566 |  | 2565 |
|  |  |  |  |  |
| ***ราคาทุน*** |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | - |  | - |
| เพิ่มขึ้น |  | 1,018,938 |  | - |
| เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนใน  บริษัทย่อย |  | 8,828,070 |  | - |
| โอนจาก (ไป) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | *14* | (394,221) |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **9,452,787** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |
| *ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า* |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | - |  | - |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  | (78,456) |  | - |
| โอนจาก (ไป) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | *14* | 3,336 |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **(75,120)** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิทางบัญชี*** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **9,377,667** |  | **-** |

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินและก่อสร้างอาคารใหม่ที่ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีจํานวน 49.1 ล้านบาทมีอัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ร้อยละ 4.25 - 5.87

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

|  |  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ***จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า |  | 162,122 |  | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 4,922.9 ล้านบาท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหารโดยวิธีมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดมีราคาประเมิน 6,070.0   
ล้านบาท นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนที่เหลือซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 4,454.8 ล้านบาทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

|  |  |
| --- | --- |
| **เทคนิคการประเมินมูลค่า** | **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ** |
| *การคิดลดกระแสเงินสด* รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด | * การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ (5-10% ทุก 3 ปี) * อัตราการเช่าพื้นที่ (อยู่ในช่วงระหว่าง 76% - 100%) * อัตราคิดลด (อยู่ในช่วงระหว่าง 3% - 10%) * อัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้า (อยู่ในช่วงประมาณ 160 - 380 บาท/ตารางเมตร/เดือน) * อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน (อยู่ในช่วงประมาณ 700 - 800 บาท/ตารางเมตร/เดือน) * อัตราค่าเช่าพื้นที่เพื่อให้บริการ (อยู่ในช่วงประมาณ 100,000 - 500,000 บาท/เดือน) |

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | เครื่องตกแต่ง |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | อาคารและ |  | เครื่องจักร |  | ติดตั้ง และ |  |  |  | สินทรัพย์ระหว่าง |  |  |
|  | *หมายเหตุ* |  | ที่ดิน |  | สิ่งปลูกสร้าง |  | และอุปกรณ์ |  | เครื่องใช้สำนักงาน |  | ยานพาหนะ |  | การก่อสร้าง |  | รวม |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | |
| ***ราคาทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 |  |  | - |  | 145,089 |  | 62,203 |  | 33,564 |  | 12,066 |  | 147 |  | 253,069 |
| เพิ่มขึ้น |  |  | - |  | - |  | 1,065 |  | 827 |  | 7,217 |  | 526 |  | 9,635 |
| โอน |  |  | - |  | - |  | - |  | 673 |  | - |  | (673) |  | - |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย |  |  | - |  | (145,089) |  | (53,832) |  | (32,306) |  | (15,986) |  | - |  | (247,213) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **และวันที่ 1 มกราคม 2566** |  |  | **-** |  | **-** |  | **9,436** |  | **2,758** |  | **3,297** |  | **-** |  | **15,491** |
| เพิ่มขึ้น |  |  | - |  | 15,855 |  | 8,691 |  | 1,193 |  | 4,068 |  | 19,630 |  | 49,436 |
| ได้มาจากการรวมธุรกิจ | *4* |  | 2,874,586 |  | 2,653,115 |  | 90,620 |  | 40,658 |  | 44,707 |  | 418,620 |  | 6,122,306 |
| โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนา  เพื่อขาย | *8* |  |  |  | 24,735 |  | - |  | 64 |  | 15,661 |  | (40,460) |  | - |
| โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *13* |  | 127,051 |  | 208,320 |  | - |  | - |  | - |  | 58,850 |  | 394,221 |
| โอนจากสินค้าคงเหลือ |  |  | - |  | - |  | 583 |  | - |  | 6,145 |  | - |  | 6,728 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย |  |  | - |  | - |  | (329) |  | (531) |  | (2,090) |  | - |  | (2,950) |
| ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา  แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ |  |  | (4,901) |  | (8,299) |  | - |  | - |  | (260) |  | (18,184) |  | (31,644) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** |  |  | **2,996,736** |  | **2,893,726** |  | **109,001** |  | **44,142** |  | **71,528** |  | **438,456** |  | **6,553,588** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคาสะสมและการด้อยค่า*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 |  |  | - |  | 79,811 |  | - |  | 80,169 |  | 7,580 |  | - |  | 167,560 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  |  | - |  | 1,804 |  | - |  | 2,693 |  | 959 |  | - |  | 5,456 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย |  |  | - |  | (79,978) |  | - |  | (77,060) |  | (6,414) |  | - |  | (163,452) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **และวันที่ 1 มกราคม 2566** |  |  | **-** |  | **1,637** |  | **-** |  | **5,802** |  | **2,125** |  | **-** |  | **9,564** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  |  | - |  | 75,123 |  | 11,102 |  | 6,657 |  | 13,008 |  | 2,066 |  | 107,956 |
| โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *14* |  | - |  | 3,336 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 3,336 |
| ด้อยค่า |  |  | - |  | 96,517 |  | - |  | - |  | 4,191 |  | - |  | 100,708 |
| จำหน่าย / โอน |  |  | - |  | - |  | (203) |  | (382) |  | (534) |  | - |  | (1,119) |
| ตัดจำหน่าย |  |  | - |  | - |  | (40) |  | (127) |  | (1,516) |  | - |  | (1,683) |
| ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา  แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ |  |  | - |  | - |  | 7 |  | - |  | (104) |  | - |  | (97) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** |  |  | **-** |  | **176,613** |  | **10,866** |  | **11,950** |  | **17,170** |  | **2,066** |  | **218,665** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | เครื่องตกแต่ง |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | อาคารและ |  | เครื่องจักร |  | ติดตั้ง และ |  |  |  | สินทรัพย์ระหว่าง |  |  |
|  | *หมายเหตุ* |  | ที่ดิน |  | สิ่งปลูกสร้าง |  | และอุปกรณ์ |  | เครื่องใช้สำนักงาน |  | ยานพาหนะ |  | การก่อสร้าง |  | รวม |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | |
| ***มูลค่าสุทธิทางบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท |  |  | - |  | - |  | - |  | 6,392 |  | 2,808 |  | - |  | 9,200 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ |  |  | - |  | 5,143 |  | - |  | - |  | 515 |  | - |  | 5,658 |
|  |  |  | **-** |  | **5,143** |  | **-** |  | **6,392** |  | **3,323** |  | **-** |  | **14,858** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท |  |  | 2,996,736 |  | 2,715,478 |  | 98,135 |  | 32,192 |  | 47,856 |  | 436,304 |  | 6,328,336 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ |  |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 6,502 |  | 85 |  | 6,587 |
|  |  |  | **2,996,736** |  | **2,715,478** |  | **98,135** |  | **32,192** |  | **54,358** |  | **436,389** |  | **6,334,923** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อาคารและ  สิ่งปลูกสร้าง |  | เครื่องตกแต่ง  ติดตั้งและ  เครื่องใช้สำนักงาน |  | ยานพาหนะ |  | สินทรัพย์  ระหว่างติดตั้ง |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| ***ราคาทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 145,089 |  | 69,876 |  | 2,551 |  | 147 |  | 217,663 |
| เพิ่มขึ้น | 6,780 |  | 1,212 |  | 2,897 |  | 526 |  | 11,415 |
| โอน | - |  | 673 |  | - |  | (673) |  | - |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (145,089) |  | (59,567) |  | - |  | - |  | (204,656) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ**  **1 มกราคม 2566** | **6,780** |  | **12,194** |  | **5,448** |  | **-** |  | **24,422** |
| เพิ่มขึ้น | 8,487 |  | 368 |  | - |  | - |  | 8,855 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (6,780) |  | (105) |  | - |  | - |  | (6,885) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **8,487** |  | **12,457** |  | **5,448** |  | **-** |  | **26,392** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคาสะสม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 79,811 |  | 57,215 |  | 1,595 |  | - |  | 138,621 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 1,637 |  | 2,094 |  | 530 |  | - |  | 4,261 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (79,811) |  | (53,507) |  | - |  | - |  | (133,318) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ  1 มกราคม 2566** | **1,637** |  | **5,802** |  | **2,125** |  | **-** |  | **9,564** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 2,723 |  | 1,900 |  | 658 |  | - |  | 5,281 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (2,461) |  | (105) |  | - |  | - |  | (2,566) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** | **1,899** |  | **7,597** |  | **2,783** |  | **-** |  | **12,279** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิทางบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | - |  | 6,392 |  | 2,808 |  | - |  | 9,200 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5,143 |  | - |  | 515 |  | - |  | 5,658 |
|  | **5,143** |  | **6,392** |  | **3,323** |  | **-** |  | **14,858** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | - |  | 4,860 |  | 2,580 |  | - |  | 7,440 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 6,588 |  | - |  | 85 |  | - |  | 6,673 |
|  | **6,588** |  | **4,860** |  | **2,665** |  | **-** |  | **14,113** |

วันที่ 19 มกราคม 2565 การประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ตามราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ คิดเป็นมูลค่ารวม 370.3 ล้านบาท รายการซื้อขายพื้นที่อาคารสำนักงานได้เสร็จสมบูรณ์เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 โดยบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงินรวม 298.8 ล้านบาท

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

1. **สัญญาเช่า**

*ในฐานะผู้เช่า*

*บริษัท*

1. บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (“บริษัทย่อย”) เป็นระยะเวลา 3 ปีและ 2 ปี 7 เดือน 15 วันตามลำดับ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2568 และตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2568 ตามลำดับ บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าพื้นที่อาคาร เป็นจำนวนรวม 2.4 ล้านบาทและ 4.9 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่อาคารในระหว่างปี 2565 และ 2566 เป็นจำนวน 1.7 ล้านบาทและ 0.9 ล้านบาทตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารฉบับใหม่แทนฉบับเดิมกับบริษัทย่อย เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าพื้นที่อาคาร เป็นจำนวนรวม 9.3 ล้านบาท

*บริษัทย่อย*

1. บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2591 บริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วงที่ดิน เป็นจำนวนรวม 420.8 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินในระหว่างปี 2561 และ 2562 เป็นจำนวน 125.4 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ต่อมาในการประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริหารของบริษัทย่อยมีมติให้แก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ทำกับผู้ให้เช่าเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าจาก 30 ปี เป็น 35 ปี 6 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2597 โดยบริษัทย่อยชำระค่าตอบแทนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวน 30 ล้านบาท และบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้

*บริษัทย่อยทางอ้อม*

1. วันที่ 18 สิงหาคม 2553 บริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 บริษัทย่อยทางอ้อมตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงของที่ดิน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจในปี 2558 เป็นจำนวน 602.7 ล้านบาท

ในวันดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยทางอ้อมอีก 2 ฉบับ ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 8 มกราคม 2583 และตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2582 บริษัทย่อยทางอ้อมตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงของที่ดิน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจในปี 2558 เป็นจำนวนรวม 534.1 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินโดยทันทีที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่าจำนวน 1,393.3 ล้านบาท

ต่อมาวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยทางอ้อม โดยบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวตกลงคืนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนที่อยู่ภายใต้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1,689.8 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระค่าปรับให้กับบริษัทย่อยทางอ้อมอันเนื่องมาจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินเพื่อยกเลิกพื้นที่การเช่าช่วงดังกล่าว โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้รับค่าปรับจากการคืนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 1,953.0 ล้านบาท

1. วันที่ 1 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”)ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2584 บริษัทย่อยทางอ้อมตกลงชำระค่าตอบแทนตลอดการเช่าช่วงที่ดินทั้งจำนวน เป็นจำนวนรวม 3.9 ล้านบาท ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า
2. วันที่ 19 ธันวาคม 2561 วัดแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาให้ใช้สอยที่ดินเพื่อทำประโยชน์อาคารที่จอดรถยนต์กับบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปีนับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ บริษัทย่อยทางอ้อมตกลงชำระเงินค่าก่อสร้างอาคารเพื่อตอบแทนการใช้สิทธิในที่ดิน ภายใต้สัญญาดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของวัดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า
3. วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 กลุ่มบริษัท MK ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยจ่ายชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 กลุ่มบริษัท MK ได้จ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดิน ณ วันทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 52.7 ล้านบาท และบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินภายใต้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
4. วันที่ 15 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่ง   
   ซึ่งไม่ใช่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและศูนย์สุขภาพ ต่อมาวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ให้เช่า เป็นระยะเวลา 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2585 โดยบริษัทย่อยทางอ้อมตกลงชำระค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาและวางเงินประกันการเช่าจำนวน 30 ล้านบาท ณ วันจดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าในการให้ต่อระยะเวลาการเช่าได้อีก 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2585 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2606 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ณ วันสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าในสภาพการใช้งานปกติให้แก่ผู้ให้เช่า กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิการใช้ภายใต้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 365.1 ล้านบาท

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า |  | 3,029 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำและระยะสั้น |  | 655 |  | - |  | - |  | - |

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 25.5 ล้านบาท และ   
3.1 ล้านบาท ตามลำดับ *(2565: ไม่มี)*

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

1. กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานและคลังสินค้ากับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง   
   (“ผู้เช่า”) สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 15 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2581 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา
2. วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 8 ปี นับจากวันที่ที่เปิดให้บริการ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2571 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา และชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมอีกร้อยละส่วนเพิ่มจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของผู้เช่า ตามที่ระบุในสัญญา
3. กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าและบริการเกี่ยวกับสถานพยาบาลและสถานพักฟื้นกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2569 โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุในสัญญา
4. **ค่าความนิยม**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ***ราคาทุน*** |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 45,356 |  | 156,920 |
| จำหน่าย | *24* | - |  | (111,564) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **45,356** |  | **45,356** |
|  |  |  |  |  |
| ***ขาดทุนจากการด้อยค่า*** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **45,356** |  | **45,356** |

*การทดสอบการด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีค่าความนิยม*

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มบริษัท (แผนกที่มีการดำเนินงาน) ดังต่อไปนี้

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ |  | 45,356 |  | 45,356 |
| **รวม** |  | **45,356** |  | **45,356** |

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการมาจากมูลค่าจากการใช้โดยการประมาณการคิดลดกระแสเงินสด การวัดมูลค่ายุติธรรมจัดประเภทเป็นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้แก่อัตรา  
คิดลดที่ร้อยละ 5 - 10 ผู้บริหาร กำหนดข้อสมมติจากการประเมินแนวโน้มในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโดยอ้างอิงข้อมูลที่เคยเกิดขึ้นในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

1. **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

|  |  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2566 | | | | |  | 2565 | | | | | |
|  | *หมายเหตุ* | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วน  ที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วน  ที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สถาบันการเงิน |  | 53,025 |  | - |  | 53,025 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บุคคลและกิจการอื่น |  | 600,000 |  | 200,000 |  | 800,000 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สถาบันการเงิน |  | 5,766,600 |  | - |  | 5,766,600 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บุคคลอื่น |  | - |  | 80,000 |  | 80,000 |  | - |  | - |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว |  | - |  | 5,527,686 |  | 5,527,686 |  | - |  | 666,800 |  | 666,800 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 4,505 |  | 1,394,504 |  | 1,399,009 |  | - |  | 5,813 |  | 5,813 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** |  | **6,424,130** |  | **7,202,190** |  | **13,626,320** |  | **-** |  | **672,613** |  | **672,613** |

|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2566 | | | | |  | 2565 | | | | |
|  | *หมายเหตุ* | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่  ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่  ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บุคคลและกิจการอื่น |  | 250,000 |  | 200,000 |  | 450,000 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สถาบันการเงิน |  | 292,002 |  | - |  | 292,002 |  | - |  | - |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว |  | - |  | 366,800 |  | 366,800 |  | - |  | 666,800 |  | 666,800 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | - |  | 6,792 |  | 6,792 |  | - |  | 5,813 |  | 5,813 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย** |  | **542,002** |  | **573,592** |  | **1,115,594** |  | **-** |  | **672,613** |  | **672,613** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 1,689.6 ล้านบาท และ 36.9 ล้านบาท ตามลำดับ *(2565: 400.0 ล้านบาท และ 400.0 ล้านบาท ตามลำดับ)*

***เงินกู้ยืม***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 53,025 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  | |
| กิจการอื่น | 800,000 |  | - |  | 450,000 |  | - | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 5,766,600 |  | - |  | 292,002 |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 80,000 |  | - |  | - |  | - |
| **รวมเงินกู้ยืม** | **6,699,625** |  | **-** |  | **742,002** |  | **-** | |

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงินรวม   
250.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 30 เมษายน 2567 บริษัทได้นำเงินลงทุนในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) จำนวน 150 ล้านหุ้น เป็นหลักประกันการกู้ยืม

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงินรวม   
200.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 30 เมษายน 2567

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่มีหลักประกัน*

*บริษัท*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินรวม 400.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.50 ต่อปี และได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 58.0 ล้านบาท บริษัทได้นำเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล เป็นหลักประกันการกู้ยืม

*บริษัทย่อย*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 3,255.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.50 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.50 ต่อปี บริษัทย่อยได้นำเงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

*บริษัทย่อยทางอ้อม*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 3,950.7 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1.00 ต่อปี ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปี และอัตรา MLR บวกด้วยร้อยละ 0.20 ต่อปี บริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สิทธิการเช่าที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกาได้ทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 7.7 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี   
โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 22 มีนาคม 2568

บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เป็นต้น

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายคนโดยมีวงเงินรวม   
80.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น – ส่วนที่มีหลักประกัน*

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยเมื่

อวันที่ 9 ตุลาคม 2566 คณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญากู้เงินจากบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.5 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 17 เมษายน 2567 โดยบริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดทุกชนิดที่บริษัทมีความรับผิดตามสัญญากู้เงินดังกล่าว

***หุ้นกู้***

| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | จำนวน | มูลค่าที่  ตราไว้  ต่อหน่วย | มูลค่ารวม | วันออก  ตราสารหนี้ | อายุของ  ตราสารหนี้ | วันครบ  กำหนด  ไถ่ถอน | อัตรา  ดอกเบี้ย |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันหน่วย)* | *(บาท)* | *(ล้านบาท)* |  |  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |
| **หุ้นกู้ระยะยาว** |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัท** |  |  |  |  |  |  |  |
| ครั้งที่ 1/2564 (ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด) | 366,800 | 1 | 367 | 2 สิงหาคม 2564 | 4.25 ปี | 31 ตุลาคม 2568 | 5.00 |
|  |  |  | 367 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| ครั้งที่ 2/2564 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 636 | 1,000 | 636 | 28 พฤษภาคม 2564 | 2 ปี 10 เดือน | 28 มีนาคม 2567 | 5.60 |
| ครั้งที่ 1/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 500 | 1,000 | 500 | 18 มีนาคม 2565 | 2 ปี 6 เดือน | 18 กันยายน 2567 | 5.60 |
| ครั้งที่ 2/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 700 | 1,000 | 700 | 16 มิถุนายน 2565 | 3 ปี | 16 มิถุนายน 2568 | 6.00 |
| ครั้งที่ 3/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 1,189 | 1,000 | 1,189 | 15 กันยายน 2565 | 2 ปี 6 เดือน | 15 มีนาคม 2568 | 5.85 |
| ครั้งที่ 1/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 544 | 1,000 | 544 | 11 พฤษภาคม 2566 | 2 ปี 10 เดือน | 11 มีนาคม 2569 | 6.80 |
| ครั้งที่ 2/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 300 | 1,000 | 300 | 10 พฤศจิกายน 2566 | 1 ปี 3 เดือน | 10 กุมภาพันธ์ 2568 | 6.50 |
|  |  |  | 3,869 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อยทางอ้อม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ครั้งที่ 1/2565 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 600 | 1,000 | 600 | 19 ตุลาคม  2565 | 2 ปี | 19 ตุลาคม  2567 | 5.60 |
| ครั้งที่ 1/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 223 | 1,000 | 223 | 23 กุมภาพันธ์ 2566 | 2 ปี | 23 กุมภาพันธ์ 2568 | 5.60 |
| ครั้งที่ 2/2566 (กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก  3 เดือน) | 503 | 1,000 | 503 | 29 มิถุนายน 2566 | 2 ปี | 29 มิถุนายน 2568 | 6.70 |
|  |  |  | 1,326 |  |  |  |  |
| **รวม** |  |  | **5,562** |  |  |  |  |

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***หุ้นกู้ระยะสั้น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - |  | 300,000 |  | - |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาซึ่ง  บริษัทย่อย | 426,150 |  | - |  |  |  |  |
| ออกหุ้นกู้ | 226,700 |  | - |  | - |  | - |
| ชำระคืน | (652,850) |  | (300,000) |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หุ้นกู้ระยะยาว*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 666,800 |  | 666,800 |  | 666,800 |  | 666,800 |
| การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาซึ่ง  บริษัทย่อย | 6,405,625 |  | - |  | - |  | - |
| ออกหุ้นกู้ | 1,544,872 |  | - |  | - |  | - |
| ชำระคืน | (3,089,611) |  | - |  | (300,000) |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **5,527,686** |  | **666,800** |  | **366,800** |  | **666,800** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 | |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 5,561,800 |  | 666,800 |  | 366,800 |  | 666,800 | |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี | (34,114) |  | - |  | - |  | - | |
|  | 5,527,686 |  | 666,800 |  | 366,800 |  | 666,800 | |
| *หัก* หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | (1,731,279) |  | (300,000) |  | - |  | (300,000) | |
| **หุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | **3,796,407** |  | **366,800** |  | **366,800** |  | **366,800** | |

บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล

*หนี้สินตามสัญญาเช่า*

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับสถาบันการเงินเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 4-5 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

*เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ*

วันที่ 30 สิงหาคม 2566 การประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยทำสัญญาโอนสิทธิในรายรับของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมจำนวน 7 โครงการ ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะได้รับค่าตอบแทนการโอนสิทธิในการรับรายรับที่โอนรวม 3,082.5 ล้านบาท ซึ่งจะต้องดำเนินการพัฒนาให้แล้วเสร็จเพื่อขายและบริหารโครงการดังกล่าว โดยบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาที่จะต้องโอนรายรับจากการขายตามสัญญาไม่น้อยกว่า 3,607.8 ล้านบาท และในระหว่างปีบริษัทย่อยได้รับเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นจำนวนรวม 963.8 ล้านบาทและรับรู้ดอกเบี้ย 50.5 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับซึ่งจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่งผลให้รายรับจากการขายโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่บริษัทย่อยได้รับชำระจากผู้ซื้อรายย่อยจำนวน 240.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต้องโอนสิทธิให้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีการยกเลิกสัญญาการโอนสิทธิในการรับรายรับดังกล่าวและทำสัญญาการโอนสิทธิในการรับรายรับฉบับใหม่กับบริษัทย่อยของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวและเลื่อนกำหนดการรับชำระเงินจากคู่สัญญาจำนวน 545 ล้านบาท จากภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2566 เป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทย่อยพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับดังกล่าวแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ดังนั้นบริษัทย่อยจึงวัดมูลค่าเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการขาดทุนรอตัดบัญชีเป็นจำนวน 155.5 ล้านบาทซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน หรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนเป็นจำนวน 11.93 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวทำให้การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เข้มงวดขึ้นส่งผลกระทบต่อส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการของบริษัทย่อยจึงได้พิจารณาและเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทย่อยได้รับสินทรัพย์ที่เป็นตัวเงินมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อขายและบริหารให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาตามแผนการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1. **หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินประกันผลงานผู้รับเหมา |  | 42,513 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายทั่วไป |  | 93,727 |  | 1,294 |  | 8,712 |  | 7,939 |
| อื่น ๆ |  | 203,953 |  | 20,313 |  | 8,086 |  | 11,573 |
| **รวม** |  | **340,193** |  | **21,607** |  | **16,798** |  | **19,512** |

1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

***โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้***

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

| ***มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม***  ***โครงการผลประโยชน์*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***หมายเหตุ*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 26,835 |  | 68,755 |  | 26,835 |  | 29,383 |
| ผลกระทบจากการได้มาซึ่งการควบคุมในบริษัทย่อย |  | 66,863 |  | - |  | - |  | - |
| ***รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน |  | 4,407 |  | 2,507 |  | 1,432 |  | 1,460 |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน |  | 1,043 |  | 334 |  | 476 |  | 180 |
| กำไรจากการลดขนาดโครงการ |  | - |  | - |  | - |  | - |
| ***รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ |  | - |  | (12) |  | - |  | (12) |
| * ข้อสมมติทางการเงิน |  | - |  | (3,304) |  | - |  | (3,304) |
| * การปรับปรุงจากประสบการณ์ |  | - |  | 2,331 |  | - |  | 2,331 |
| ตัดรายการจากการดำเนินงานที่ยกเลิก | *24* | - |  | (40,573) |  | - |  | - |
| ผลประโยชน์จ่าย |  | - |  | (3,203) |  | - |  | (3,203) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **99,148** |  | **26,835** |  | **28,743** |  | **26,835** |

| ***ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | ***(ร้อยละ)*** | | | | | | |
| อัตราคิดลด | 1.37 - 5.29 |  | 1.37 - 4.07 |  | 1.37 - 4.07 |  | 1.37 - 4.07 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 4.00 - 6.00 |  | 4.00 |  | 4.00 |  | 4.00 |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน | 0 - 25.00 |  | 0 - 11.00 |  | 0 - 11.00 |  | 0 - 11.00 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 3.5 - 9.7 *ปี (2565: 3.5 ปี)*

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้น | | |  | ข้อสมมติลดลง | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (4,678) |  | (889) |  | 5,188 |  | 944 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 5,931 |  | 917 |  | (5,433) |  | (880) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20) | (3,344) |  | (62) |  | 4,001 |  | 73 |

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้น | | |  | ข้อสมมติลดลง | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (681) |  | (889) |  | 723 |  | 944 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 936 |  | 917 |  | (896) |  | (880) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20) | (73) |  | (62) |  | 86 |  | 73 |

1. **หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น**

|  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้าตามสัญญาเช่า | 166,103 |  | - |
| เงินสำรองค่าสาธารณูปโภคเพื่อจัดตั้งนิติบุคคล | 40,672 |  | - |
| อื่น ๆ | 311,784 |  | - |
| **รวม** | **524,459** |  | **-** |

1. **ทุนเรือนหุ้น**

|  | **มูลค่าหุ้น** | 2566 | | |  | 2565 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ต่อหุ้น** | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |  | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |
|  | ***(บาท)*** | ***(พันหุ้น / พันบาท)*** | | | | | | |
| ***ทุนจดทะเบียน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันต้นปี |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - หุ้นสามัญ | *5* | 345,855 |  | 1,729,277 |  | 345,855 |  | 1,729,277 |
| เพิ่มหุ้นใหม่ | *5* | 345,856 |  | 1,729,277 |  | - |  | - |
| **ณ วันปลายปี** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **- หุ้นสามัญ** | *5* | **691,711** |  | **3,458,554** |  | **345,855** |  | **1,729,277** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ทุนที่ออกและชำระแล้ว*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันต้นปี |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - หุ้นสามัญ | *5* | 345,855 |  | 1,729,277 |  | 345,855 |  | 1,729,277 |
| ออกหุ้นใหม่และเรียกชำระแล้ว ร้อยละ 45 | *5* | 154,796 |  | 773,978 |  | - |  | - |
| **ณ วันปลายปี** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **- หุ้นสามัญ** | ***5*** | **500,651** |  | **2,503,255** |  | **345,855** |  | **1,729,277** |

วันที่ 23 มิถุนายน 2566 การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกหุ้นสามัญจำนวน 345.9 ล้านหุ้น มูลค่า 5 บาท  
ต่อหุ้น ซึ่งได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 โดยได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 154.8 ล้านหุ้น มูลค่า 5 บาทต่อหุ้นและจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566

บริษัทมีต้นทุนการทำรายการในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อการทยอยซื้อหุ้น MK จำนวน 1.3 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นยอดหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญในส่วนของผู้ถือหุ้น

***ส่วนเกินมูลค่าหุ้น***

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

1. **สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

1. **ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 5 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและการบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน   
การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1 ส่วนงานการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ

ส่วนงาน 2 ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ส่วนงาน 3 ส่วนงานให้เช่าคลังสินค้า โรงงานและอื่น ๆ

ส่วนงาน 4 ส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนงาน 5 ส่วนงานให้บริการด้านสุขภาพและสถานพยาบาล

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *สำหรับปีสิ้นสุดวันที่* | **ส่วนงานการลงทุน**  **ที่ปรึกษาและการจัดการ** | | |  | | **ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | |  | | **ส่วนงานให้เช่าคลังสินค้า โรงงานและอื่น ๆ** | | |  | **ส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์** | | | |  | | **ส่วนงานให้บริการด้าน**  **สุขภาพและสถานพยาบาล** | | |  | | **ส่วนงานอื่น** | | | |  | | **การตัดรายการระหว่างกัน** | | | |  | | **รวม** | | |
|  | |
| ***31 ธันวาคม*** | 2566 |  | 2565 | |  | 2566 |  | 2565 | |  | 2566 |  | 2565 |  | | 2566 |  | 2565 | |  | 2566 |  | 2565 | |  | | 2566 |  | 2565 | |  | | 2566 |  | 2565 | |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 203,462 |  | 82,646 | |  | 566,753 |  | - | |  | 230,096 |  | - |  | | 56,702 |  | - | |  | 70,467 |  | - | |  | | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | 1,127,480 |  | 77,070 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 135,029 |  | 58,801 | |  | - |  | - | |  | 28,017 |  | - |  | | 1,016,838 |  | - | |  | 11,669 |  | - | |  | | - |  | - | |  | | (1,191,553) |  | (43,235) | |  | - |  | - |
| **รวมรายได้** | **338,491** |  | **141,447** | |  | **566,753** |  | **-** | |  | **258,113** |  | **-** |  | | **1,073,540** |  | **-** | |  | **82,136** |  | **-** | |  | | **-** |  | **-** | |  | | **(1,191,553)** |  | **(43,235)** | |  | **1,127,480** |  | **77,070** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 203,218 |  | 41,570 | |  | 566,753 |  | - | |  | - |  | - |  | | - |  | - | |  | 70,467 |  | - | |  | | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | 840,438 |  | 68,349 |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 16,647 |  | 41,076 | |  | - |  | - | |  | 230,096 |  | - |  | | 56,702 |  | - | |  | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | 303,445 |  | 8,721 |
| **รวมรายได้** | **219,865** |  | **82,646** | |  | 566,753 |  | - | |  | **230,096** |  | - |  | | **56.702** |  | - | |  | **70.467** |  | - | |  | | **-** |  | - | |  | | - |  | - | |  | **1,143,883** |  | **77,070** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน  ก่อนหักภาษีเงินได้ | 844,691 |  | 205,159 | |  | (567,971) |  | - | |  | 424,094 |  | - |  | | 77,152 |  | - | |  | (372,606) |  | - | |  | | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | 405,360 |  | 205,159 |
|  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)  ของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | 6,688 |  | (28,075) |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | **412.048** |  | **177,084** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ส่วนงาน |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,815,789 |  | 3,291,405 | |  | 3,821,397 |  | - | |  | 12,248,881 |  | - |  | | 40,959 |  | - | |  | 5,595,664 |  | - | |  | | 750,419 |  | - | |  | | - |  | - | |  | 24,273,109 |  | 3,291,405 |
| หนี้สินส่วนงาน |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 266,984 |  | 721,055 | |  | 5,643,650 |  | - | |  | 9,211,532 |  | - |  | | 5,956 |  | - | |  | 1,914,722 |  | - | |  | | - |  | - | |  | | - |  | - | |  | 17,042,844 |  | 721,055 |

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศไทย ยังไม่มีรายได้หลักจากต่างประเทศ และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 425.45 ล้านบาท *(2565: ไม่มี)*

* 1. *ลูกค้ารายใหญ่*

รายได้จากการขายที่ดินในโครงการสำหรับปี 2566 จากลูกค้ารายหนึ่งจากส่วนงานที่ 2 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 806.11 ล้านบาท *(2565: ไม่มี)* จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

* 1. ***ยอดคงเหลือของสัญญา***

| *สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา* |  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| สัญญาก่อสร้าง |  |  |  |  |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  | 155,959 |  | - |
| **สุทธิ** |  | **155,959** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |
| ***รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  |  |  |  |
| รับรู้รายได้จากการเปลี่ยนแปลงอัตราขั้นความสำเร็จของงาน |  | 155,959 |  | - |

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับสิทธิของกลุ่มบริษัทที่จะได้รับสิ่งตอบแทนจากสัญญาก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทให้บริการแล้วแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บเงินจากลูกค้า ณ วันที่รายงาน โดยสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 156.0 ล้าน มีกำหนดเรียกเก็บเงินจากลูกค้าไม่เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันที่รายงาน

* 1. *รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้****ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 33.8 ล้านบาท *(2565: ไม่มี)* ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือน

1. **การดำเนินงานที่ยกเลิก**

วันที่ 5 พฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในส่วนงานธุรกิจหลักทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน 39,999,995 หุ้น มูลค่า 10 บาทต่อหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ในราคาหุ้นละ 12.25 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 490.19 ล้านบาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยรับรู้ขาดทุนจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมทั้งสิ้น 140.5 ล้านบาท และกำไรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการทั้งสิ้น 55.5 ล้านบาท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเปรียบเทียบได้ถูกจัดประเภทใหม่เพื่อนำเสนอการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่อง

|  |  |  |  | **งบการเงินรวม** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลการดำเนินงานของการดำเนินงานที่ยกเลิก*** |  |  |  | ธุรกิจหลักทรัพย์ |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  |  |  | 2565 |
|  |  |  |  | *(พันบาท)* |
| ***รายได้*** |  |  |  |  |
| รายได้จากธุรกิจหลักทรัพย์ |  |  |  | 73,565 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ |  |  |  | 49,976 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร |  |  |  | 3,091 |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก** |  |  |  | **20,498** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  | (5,610) |
| **กำไรสำหรับปีจากกิจกรรมดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิจากภาษีเงินได้** |  |  |  | **14,888** |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายการดำเนินงานที่ยกเลิก |  |  |  | (140,478) |
| **ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิจากภาษีเงินได้** |  |  |  | **(125,590)** |

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** |
|  |  |  | ธุรกิจหลักทรัพย์ |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  |  | 2565 |
|  |  |  | *(พันบาท)* |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน |  |  | 64,439 |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน |  |  | 455,273 |
| **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานที่ยกเลิก** |  |  | **519,712** |

| ***ผลกระทบจากการจำหน่ายต่อฐานะการเงิน ณ วันที่จำหน่ายไป*** | **งบการเงินรวม** |
| --- | --- |
|  | *(พันบาท)* |
| ***สินทรัพย์หมุนเวียน*** |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 34,915 |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ | 2,138 |
| ลูกหนี้อื่น | 1,743 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 108,498 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 954 |
| **รวมสินทรัพย์หมุนเวียน** | **148,248** |
| ***สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน*** |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 11,130 |
| อาคารและอุปกรณ์ | 394,382 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 1,506 |
| ค่าความนิยม | 111,564 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 7,989 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 610 |
| **รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | **527,181** |
|  |  |
| **รวมสินทรัพย์** | **675,429** |

| ***ผลกระทบจากการจำหน่ายต่อฐานะการเงิน ณ วันที่จำหน่ายไป*** | **งบการเงินรวม** |
| --- | --- |
|  | *(พันบาท)* |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** |  |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 727 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 4,896 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 16,574 |
| **รวมหนี้สินหมุนเวียน** | **22,197** |
|  |  |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 817 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 40,573 |
| **รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** | **41,390** |
|  |  |
| **รวมหนี้สิน** | **63,587** |
|  |  |
| **สินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ** | **611,842** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **รายการที่รวมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสะสม** |  |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี | 21,219 |
| กำไรจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (2,395) |
| **สินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ ณ วันที่จำหน่าย** | **630,666** |
|  |  |
| สิ่งตอบแทนในการขายที่ได้รับในรูปเงินสด | 490,188 |
| เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่จ่ายไป | (34,915) |
| **กระแสเงินสดรับสุทธิ** | **455,273** |

1. **กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 3,170 |  | 6,694 |  | 3,170 |  | 6,162 |
| ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | (55,476) |  | (777) |  | (2,926) |  | (777) |
| **กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน** | **(52,306)** |  | **5,917** |  | **244** |  | **5,385** |

1. **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน | 34,980 |  | - |  | 60,000 |  | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 380,787 |  | 48,991 |  | 58,602 |  | 52,869 |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน | 5,446 |  | 10,762 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | 157,632 |  | 16,487 |  | 13,877 |  | 16,093 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน | - |  | 10,144 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์อื่น | 4,914 |  | 6,158 |  | 4,914 |  | 7,283 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 190,247 |  | 6,107 |  | 7,211 |  | 6,107 |
| ค่าภาษีอากร | 51,057 |  | 1,386 |  | 89 |  | 1,217 |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย | 30,346 |  | - |  | - |  | 1,049 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 20,074 |  | - |  | 377 |  | 168 |
| ค่าใช้จ่ายในการโอน | 5,326 |  | - |  | - |  | - |
| ค่ารักษาความสะอาดและความปลอดภัย | 14,106 |  | - |  | 526 |  | 536 |

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นจำนวน 18.6 ล้านบาทและ 2.3 ล้านบาท ตามลำดับ *(2565: 4.2 ล้านบาทและ 2.5 ล้านบาท ตามลำดับ)*ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

1. **ต้นทุนทางการเงิน**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ดอกเบี้ยจ่าย*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *5* | 989 |  | 195 |  | 397 |  | 4,073 |
| สถาบันการเงินและเงินกู้ยืมอื่น |  | 415,858 |  | 48,796 |  | 58,205 |  | 48,796 |
| **รวมดอกเบี้ยจ่าย** |  | **416,847** |  | **48,991** |  | **58,602** |  | **52,869** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงินอื่น |  | 14,166 |  | - |  | - |  | - |
|  |  | **431,013** |  | **48,991** |  | **58,602** |  | **52,869** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หัก:* จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ  สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ  อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | *8* | 1,148 |  | - |  | - |  | - |
| * อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *13* | 49,078 |  | - |  | - |  | - |
|  |  | **50,226** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
| **สุทธิ** |  | **380,787** |  | **48,991** |  | **58,602** |  | **52,869** |

1. **ภาษีเงินได้**

| *ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน* | |  | | |  | งบการเงินรวม | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | *หมายเหตุ* |  | 2566 | |  | 2565 |
|  |  | | | | | | ***(พันบาท)*** | | |
| **ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน** | |  |  |  |  |  | |  |  |
| สำหรับปีปัจจุบัน |  |  |  |  |  | - | |  | 5,713 |
| อื่น ๆ |  |  |  |  |  | (3,518) | |  | - |
|  |  |  |  |  |  | **(3,518)** | |  | **5,713** |
|  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | |  |  |  |  |  | |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว |  |  |  |  |  | 54,575 | |  | (103) |
|  |  |  |  |  |  | **54,575** | |  | **(103)** |
| ค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่รวมภาษีเงินได้ที่เกิดจาก  กำไรจากการขายการดำเนินงานที่ยกเลิก |  |  |  |  |  | - | |  | 5,610 |
| *จัดสรรไปยัง* |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก  (ไม่รวมกำไรจากการขาย) |  |  |  | *24* |  | - | |  | (5,610) |
| **รวมภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  | **51,057** | |  | **-** |

| ***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง*** | งบการเงินรวม | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *จากการดำเนินงานต่อเนื่อง* | 2566 | | | |  | 2565 | | |
|  |  | อัตราภาษี  *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* |  | อัตราภาษี  *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* | |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ |  |  |  | 412,048 |  |  |  | 230,507 | |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ |  | 20.0 |  | 82,410 |  | 20.0 |  | 46,101 | |
| ผลกระทบจากความแตกต่างของอัตราภาษีสำหรับกิจการในต่างประเทศ |  |  |  | (28,113) |  |  |  | 1,249 | |
| ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุน ของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย |  |  |  | 6,688 |  |  |  | (1,247) | |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี |  |  |  | (16,873) |  |  |  | (1,475) | |
| รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม |  |  |  | 13,333 |  |  |  | - | |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  |  | 6,958 |  |  |  | 25,680 | |
| การใช้ขาดทุนทางภาษีที่เดิมไม่ได้บันทึก |  |  |  | - |  |  |  | (72,163) | |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  |  | 323,595 |  |  |  | - | |
| การตัดรายการจากการจัดทำงบการเงิน |  |  |  | (335,239) |  |  |  | - | |
| ภาษีปีก่อนที่บันทึกต่ำไป (สูงไป) |  |  |  | (1,702) |  |  |  | - | |
| อื่น ๆ |  |  |  | - |  |  |  | 1,855 | |
| **รวม** |  | **12.4** |  | **51,057** |  | **-** |  | **-** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง*** | งบการเงินรวม | | | | | | | |
| *จากการดำเนินงานที่ยกเลิก* | 2566 | | | |  | 2565 | | |
|  |  | อัตราภาษี  *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* |  | อัตราภาษี  *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* | |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ |  |  |  | - |  |  |  | 20,498 | |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ |  | - |  | - |  | 20.0 |  | 4,100 | |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายทางภาษีสุทธิ |  |  |  | - |  |  |  | 1,510 | |
| **รวม** |  | **-** |  | **-** |  | **27.4** |  | **5,610** | |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | บันทึกเป็นรายได้ / (รายจ่าย) ใน | | | |  | |  | |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม  2566 |  | ได้มาจาก การซื้อ บริษัทย่อย |  | กำไรหรือขาดทุน |  | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม  2566 | |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 4,743 |  | (1,818) |  | - |  | | 2,925 | |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน  สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | - |  | 13,328 |  | 455 |  | - |  | | 13,783 | |
| ขาดทุนยกไป | - |  | 187,614 |  | (67,314) |  | - |  | | 120,300 | |
| อื่น ๆ | - |  | 16,768 |  | 1,048 |  | - |  | | 17,816 | |
| **รวม** | **-** |  | **222,453** |  | **(67,629)** |  | **-** |  | | **154,824** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - |  | (7,594) |  | 174 |  | - |  | | (7,420) | |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ | - |  | (10,608) |  | 10,608 |  | - |  | | - | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | (13,106) |  | 2,272 |  | - |  | | (10,834) | |
| **รวม** | **-** |  | **(31,308)** |  | **13,054** |  | **-** |  | | **(18,254)** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **สุทธิ** | **-** |  | **191,145** |  | **(54,575)** |  | **-** |  | | **136,570** | |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม  2565 |  | บันทึกเป็นรายได้ใน  กำไรหรือขาดทุน |  | ตัดรายการจาก  การดำเนินงาน  ที่ยกเลิก  *(หมายเหตุ 24)* |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม  2565 |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | | | |
| ***สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** |  |  |  | | | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 110 |  | 103 |  | (213) |  | - |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ  ผลประโยชน์พนักงาน | 7,875 |  | - |  | (7,875) |  | - |
| **รวม** | **7,985** |  | **103** |  | **(8,088)** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** |  |  |  | | | | |
| กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน | (99) |  | - |  | 99 |  | - |
| **รวม** | **(99)** |  | **-** |  | **99** |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สุทธิ** | **7,886** |  | **103** |  | **(7,989)** |  | **-** |

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2571 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 885.1 ล้านบาทนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

1. **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท / พันหุ้น)* | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ   บริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **685,419** |  | **104,917** |  | **17,917** |  | **337,807** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว*** |  |  |  |  |  |  |  |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่   1 มกราคม | 345,855 |  | 345,855 |  | 345,855 |  | 345,855 |
| ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย  เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 | 67,008 |  | - |  | 67,008 |  | - |
| **จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ย  ถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)   ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **412,863** |  | **345,855** |  | **412,863** |  | **345,855** |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) *(บาท)*** | **1.66** |  | **0.30** |  | **0.04** |  | **0.98** | |
| จัดสรรไปยัง |  |  |  |  |  |  |  | |
| - กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจาก  การดำเนินงานต่อเนื่อง | 1.66 |  | 0.66 |  | 0.04 |  | 0.98 | |
| - ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจาก  การดำเนินงานที่ยกเลิก | - |  | (0.36) |  | - |  | - | |

1. **เงินปันผล**

|  | วันที่อนุมัติ | กำหนดจ่าย | อัตราต่อหุ้น |  | จำนวนเงิน |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | *(บาท)* |  | *(ล้านบาท)* |
| ***2566*** |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี | 25 เมษายน 2566 | 24 พฤษภาคม 2566 | 0.20 |  | 69.2 |
|  |  |  |  |  |  |
| ***2565*** |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี | 28 เมษายน 2565 | 27 พฤษภาคม 2565 | 0.50 |  | 172.9 |

1. **เครื่องมือทางการเงิน**

*(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม*

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่า**ยุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม**อย่างสมเหตุสมผล

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2566 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย | |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 354,000 |  | 354,000 |  | 354,000 |  | - |  | - |  | 354,000 |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | - | |  | 154,967 |  | - |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ | | - | |  | 338,450 |  | - |  | - |  | 338,450 |  | - |  | - |  | 338,450 |  | 338,450 |
| พันธบัตรรัฐบาล | | - | |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 690,123 |  | 690,123 |  | - |  | - |  | 690,123 |  | 690,123 |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 11,017 |  | 11,017 |  | - |  | 11,017 |  | - |  | 11,017 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 45,777 |  | 45,777 |  | 45,777 |  | - |  | - |  | 45,777 |
|  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | 5,766,600 | |  | - |  | - |  | - |  | 5,766,600 |  | - |  | 5,766,600 |  | - |  | 5,766,600 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | 5,527,686 | |  | - |  | - |  | - |  | 5,527,686 |  | - |  | 5,473,835 |  | - |  | 5,473,835 |

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2565 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | | | | | | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | | | | | | | | |
|  | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย | |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน | |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | รวม | |  | | ระดับ 1 | | |  | ระดับ 2 | |  | | ระดับ 3 | |  | | รวม | |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของ  ตลาดในประเทศ | - | |  | 10,525 | |  | - | |  | - | |  | 10,525 | |  | | 10,525 | | |  | - | |  | | - | |  | | 10,525 | |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | - | |  | 350,481 | |  | - | |  | - | |  | 350,481 | |  | | - | | |  | 350,481 | |  | | - | |  | | 350,481 | |
| ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - | |  | 47,816 | |  | - | |  | - | |  | 47,816 | |  | | - | | |  | - | |  | | 47,816 | |  | | 47,816 | |
| พันธบัตรรัฐบาล | - | |  | - | |  | 10,378 | |  | - | |  | 10,378 | |  | | - | | |  | 10,378 | |  | | - | |  | | 10,378 | |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - | |  | - | |  | - | |  | 257,011 | |  | 257,011 | |  | | - | | |  | - | |  | | 257,011 | |  | | 257,011 | |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | - | |  | - | |  | - | |  | 12,551 | |  | 12,551 | |  | | - | | |  | 12,551 | |  | | - | |  | | 12,551 | |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | - | |  | - | |  | - | |  | 45,411 | |  | 45,411 | |  | | 45,411 | | |  | - | |  | | - | |  | | 45,411 | |
|  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 666,800 | |  | | - |  | | - |  | | - |  | | 666,800 | |  | | - |  | | | 644,010 | |  | | - | |  | | 644,010 | |

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2566 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย | |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | - | |  | 154,967 |  | - |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |
| พันธบัตรรัฐบาล | | - | |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 237,698 |  | 237,698 |  | - |  | - |  | 237,698 |  | 237,698 |
|  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | 292,002 | |  | - |  | - |  | - |  | 292,002 |  | - |  | 292,003 |  | - |  | 292,003 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | 366,800 | |  | - |  | - |  | - |  | 366,800 |  | - |  | 345,689 |  | - |  | 345,689 |

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2565 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย | |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของ  ตลาดในประเทศ | | - | |  | 10,525 |  | - |  | - |  | 10,525 |  | 10,525 |  | - |  | - |  | 10,525 |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | - | |  | 350,481 |  | - |  | - |  | 350,481 |  | - |  | 350,481 |  | - |  | 350,481 |
| ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - | |  | 47,816 |  | - |  | - |  | 47,816 |  | - |  | - |  | 47,816 |  | 47,816 |
| พันธบัตรรัฐบาล | | - | |  | - |  | 10,378 |  | - |  | 10,378 |  | - |  | 10,378 |  | - |  | 10,378 | |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - | |  | - |  | - |  | 14,222 |  | 14,222 |  | - |  | - |  | 14,222 |  | 14,222 | |
|  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | 666,800 | |  | - |  | - |  | - |  | 666,800 |  | - |  | 644,010 |  | - |  | 644,010 |

บริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสรุปได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนและหนี้สินทางการเงินหมุนเวียนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่ายโดยประมาณแสดงตามมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนในประเทศและหน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญคำนวณโดยใช้เทคนิคและแบบจำลองตามทฤษฎี

มูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่ไม่มีราคาตลาดในตลาดที่มีสภาพคล่องคำนวณโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทน  
ตราสารหนี้บวกค่าความเสี่ยง (risk premium)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่ใช้อ้างอิงที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศคำนวณด้วยวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยจะแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจของผู้ถูกลงทุน เช่น มูลค่าปรับปรุงทางบัญชีและวิธีคิดลดกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศและตลาดต่างประเทศคำนวณโดยใช้ราคาตลาด ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปรับปรุง

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะยาวคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งใช้อัตราคิดลดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมประเภทเดียวกันในปัจจุบัน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมใน  
งบแสดงฐานะการเงิน

| **ประเภท** | **เทคนิคการประเมินมูลค่า** |
| --- | --- |
| เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปรับปรุงและราคาซื้อขายครั้งล่าสุด |
| หุ้นกู้ของบริษัทและบริษัทย่อย | อ้างอิงราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในตลาดหุ้นกู้โดยสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  และหุ้นกู้ของบริษัทย่อย | การคิดลดกระแสเงินสด |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ | เทคนิคและแบบจำลองตามทฤษฎี |

| **ประเภท** |  | **เทคนิคการประเมินมูลค่า** |  | **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้**  **ที่มีนัยสำคัญ** |  | **ความสัมพันธ์ระหว่าง**  **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ตราสารทุน |  | วิธีคิดลดกระแสเงินสด |  | อัตราคิดลด 7% - 11% |  | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หากอัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น) |

***การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ตราสารทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 257,011 |  | 264,874 |  | 14,222 |  | 12,348 |
| ซื้อ | - |  | 1,874 |  | 81,297 |  | 1,874 |
| ได้รับมาจากการทยอยซื้อธุรกิจ | 599,014 |  | - |  | - |  | - |
| แปลงหุ้นทุน | (150,000) |  | - |  | - |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | 322,548 |  | - |  | 142,179 |  | - |
| ตัดรายการจากการดำเนินงานที่ยกเลิก | - |  | (9,737) |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **1,028,573** |  | **257,011** |  | **237,698** |  | **14,222** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 47,816 |  | - |  | 47,816 |  | - |
| ซื้อ | - |  | 50,000 |  | - |  | 50,000 |
| จำหน่าย | (50,000) |  | - |  | (50,000) |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | 2,184 |  | (2,184) |  | 2,184 |  | (2,184) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **-** |  | **47,816** |  | **-** |  | **47,816** |

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหว*

หากปัจจัยที่มีนัยสำคัญและไม่สามารถสังเกตได้ปัจจัยหนึ่งมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่รายงาน ในขณะที่ปัจจัยอื่นคงที่ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 จะมีผลกระทบดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| ***ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***2566*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | - | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***2565*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | (4,769) | 4,817 |  | (4,769) |  | 4,817 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| ***ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***2566*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | (146,165) | 218,933 |  | (49,912) |  | 74,577 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***2565*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | (65,884) | 61,418 |  | (1,696) |  | 2,319 |

*(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน*

*กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง*

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท ซึ่งจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่  
กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

***31.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต***

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้า การให้กู้ยืม และเงินลงทุนในตราสารหนี้ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายในการให้สินเชื่อและการลงทุน วิธีการในการควบคุมสินเชื่อและการกำหนดระยะเวลาในการชำระเงินของลูกค้า ดังนั้น  
กลุ่มบริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะอยู่ในระดับที่ควบคุมได้

จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียอันเกิดจากความเสี่ยงด้านเครดิต คือ มูลค่าตามบัญชีของยอดคงค้างจากรายการดังกล่าวข้างต้นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

31.1.1 ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไร  
ก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึง  
ความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ รายละเอียดการกระจุกตัวของรายได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 23

ฝ่ายบริหารกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 | |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 714,694 |  | 28,261 |  | 36,021 |  | 28,196 | |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 19,066 |  | - |  | - |  | - | |
| 3 - 6 เดือน | 1,145 |  | - |  | - |  | - | |
| 6 - 12 เดือน | 2,196 |  | - |  | - |  | - | |
| มากกว่า 12 เดือน | 2,885 |  | - |  | - |  | - | |
| รวม | 739,986 |  | 28,261 |  | 36,021 |  | 28,196 | |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่า  จะเกิดขึ้น | - |  | - |  | - |  | - | |
| **สุทธิ** | **739,986** |  | **28,261** |  | **36,021** |  | **28,196** | |

ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 90 ล้านบาท โดยตั๋วสัญญาใช้เงินส่วนที่เหลือจะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนรวม 60 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาตั้งแต่ 5 ถึง 30 วัน

31.1.2 เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับน่าลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่น ๆ จะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

31.1.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

***31.2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง***

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยแสดงจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | | | | | |
|  | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน  2 ปี |  | มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  | มากกว่า 5 ปี |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 766,332 |  | 766,332 |  | - |  | - |  | - |  | 766,332 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 53,025 |  | 53,025 |  | - |  | - |  | - |  | 53,025 |
| เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ | 1,014,272 |  | 1,014,272 |  | - |  | - |  | - |  | 1,014,272 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 5,766,600 |  | 478,036 |  | 753,423 |  | 1,747,836 |  | 3,073,459 |  | 6,052,755 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 800,000 |  | 815,369 |  | - |  | - |  | - |  | 815,369 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 80,000 |  | 80,663 |  | - |  | - |  | - |  | 80,663 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 5,527,686 |  | 1,821,342 |  | 3,546,160 |  | 629,784 |  | - |  | 5,997,286 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,399,009 |  | 75,934 |  | 75,837 |  | 241,073 |  | 2,018,883 |  | 2,411,727 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 666,800 |  | 318,815 |  | 18,340 |  | 382,075 |  | - |  | 719,230 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5,813 |  | 3,179 |  | - |  | - |  | - |  | 6,134 |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | | | | | |
|  | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน  2 ปี |  | มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  | มากกว่า 5 ปี |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 244,277 |  | 244,277 |  | - |  | - |  | - |  | 244,277 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 450,000 |  | 459,616 |  | - |  | - |  | - |  | 459,616 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 366,800 |  | 18,340 |  | 382,075 |  | - |  | - |  | 400,415 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 6,792 |  | 3,189 |  | 3,100 |  | 1,033 |  | - |  | 7,322 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 21,105 |  | 21,105 |  | - |  | - |  | - |  | 21,105 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 666,800 |  | 318,815 |  | 18,340 |  | 382,075 |  | - |  | 719,230 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5,813 |  | 3,179 |  | 2,735 |  | 220 |  | - |  | 6,134 |

***31.3 ความเสี่ยงด้านตลาด***

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

***32.3.1 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน***

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศซึ่งอาจจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินและความผันผวนต่อรายได้หรือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

|  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- |
| ***ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ*** | 2566 |  | 2565 |
|  | เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา | | |
|  | *(พันบาท)* | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | 107,346 |  | 61,489 |
| หนี้สินทางการเงิน | (264,717) |  | - |
| **ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง** | **(157,371)** |  | **61,489** |

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหว*

การแข็งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินบาทที่มีต่อสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่

|  | อัตราการ | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน*** | เปลี่ยนแปลง | การแข็งค่า |  | การอ่อนค่า |
|  | *(ร้อยละ)* | *(พันบาท)* | | |
| ***2566*** |  |  |  |  |
| เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา | *1* | 1,574 |  | (1,574) |
|  |  |  |  |  |
| ***2565*** |  |  |  |  |
| เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา | *1* | (615) |  | 615 |

***31.3.2* *ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย***

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

| ***ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่*** |  |  |  |  |  |  |  |
| *สินทรัพย์ทางการเงิน* |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 757,000 |  | 467,485 |  | 525,000 |  | 467,485 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น | 130,000 |  | 73,800 |  | 70,000 |  | 73,800 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 58,194 |  | - |  | 58,194 |
|  | **897,055** |  | **599,479** |  | **605,055** |  | **599,479** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินทางการเงิน* |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 53,025 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น | 800,000 |  | - |  | 450,000 |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 80,000 |  | - |  | - |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 5,527,686 |  | 666,800 |  | 366,800 |  | 666,800 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,399,009 |  | 5,813 |  | 6,792 |  | 5,813 |
|  | **7,859,720** |  | **672,613** |  | **823,592** |  | **672,613** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร*** |  |  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินทางการเงิน* |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | **5,766,600** |  | **-** |  | **292,002** |  | **-** |

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่*

กลุ่มบริษัทไม่บันทึกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่มีการกำหนดอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) เป็นเครื่องมือที่ใช้ ในการป้องกันความเสี่ยงตามการบัญชีการป้องกันความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงานไม่ส่งผลต่อกำไรหรือขาดทุน

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร*

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศมีค่าคงที่

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| ***ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน*** | **อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น** 1% |  | **อัตราดอกเบี้ยลดลง** 1% |  | **อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น** 1% |  | **อัตราดอกเบี้ยลดลง** 1% |
| ***2566*** | *(****พันบาท)*** | | | | | | |
| เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร | (57,269) |  | (57,269) |  | (2,441) |  | 2,441 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***2565*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร | - |  | - |  | - |  | - |

***31.3.3 ความเสี่ยงด้านราคาตราสารทุน***

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาตลาดของตราสารทุน คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาของตราสารทุนหรือหุ้นทุน ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าของสินทรัพย์ประเภท  
เงินลงทุน ความผันผวนต่อรายได้และ/หรือมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจาก  
การเปลี่ยนแปลงราคาตลาดของตราสารทุนอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ (รายละเอียดของเงินลงทุนในตราสารทุนได้แสดงในหมายเหตุข้อ 10 และรายละเอียดของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนได้แสดงในหมายเหตุข้อ 30 (ก))

1. **การบริหารจัดการทุน**

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

1. **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  | งบการเงินรวม |
| --- | --- | --- |
|  |  | 2566 |
|  |  | ***(พันบาท)*** |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |
| ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ |  | 4,325 |
| **รวม** |  | **4,325** |
|  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ |  | 205,152 |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเช่า |  | 1,006,698 |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น |  | 4,430 |
| สัญญาบริการสาธารณูปโภค |  | 78,838 |
| สัญญารับบริการบริหารธุรกิจ |  | 12,000 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร |  | 294,658 |
| **รวม** |  | **1,601,776** |

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้ทำสัญญาบริหารกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับการบริหารจัดการศูนย์ส่งเสริมสุขภาพและเวชศาสตร์ชะลอวัย โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี และตกลงชำระอัตราค่าบริการเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด และบริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าและบริการเกี่ยวกับสถานพยาบาลและสถานพักฟื้นกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2569 โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุในสัญญา

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลและกิจการอื่นเพื่อก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และอาคารสำนักงานสำหรับให้เช่า โดยจ่ายชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในสัญญา ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2597 เป็นระยะเวลา 30 ปี และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2597 เป็นระยะเวลา 30 ปี กลุ่มบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินเป็นจำนวนรวม 60.81 ล้านบาท และบันทึกไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทย่อย”) ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ซึ่งเป็นการประชุม  
ผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทร่วมกันจำนวน 5 รุ่น โดยมีการนับองค์ประชุมและการลงมติแยกกัน และกำหนดการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567

สำหรับวาระการประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ของหุ้นกู้แต่ละรุ่น มีดังนี้

1. วาระการประชุมสำหรับหุ้นกู้ (ระยะยาว) รุ่น MK249A (หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565) MK256A (หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565) และ MK253A (หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565)

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัดส่วนของอัตราส่วนทางการเงินที่ผู้ออกหุ้นกู้มีหน้าที่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติแก้ไขคำจำกัดความของคำว่า "หนี้สิน" สำหรับการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินที่ ผู้ออกหุ้นกู้มีหน้าที่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ

1. วาระการประชุมสำหรับหุ้นกู้ (ระยะยาว) รุ่น MK263A (หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566) และ MK252A (หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566)

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัดส่วนของอัตราส่วนทางการเงินที่ผู้ออกหุ้นกู้มีหน้าที่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัททั้ง 5 รุ่น ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ตามรายละเอียดที่บริษัทได้เสนอข้างต้นทุกประการ

2. ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยครั้งที่ 11/2566 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุม  
ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังนี้

2.1 การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (“RXW”) และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การจำหน่ายหุ้นสามัญของ RXW ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ และให้บริการด้านที่พักจำนวน 13,799,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.0 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RXW ให้แก่บริษัท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทย่อย โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 540,145,362 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท มูลค่าประมาณ 275.8 ล้านบาท และการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวกับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย อุปกรณ์ และเครื่องมือ เพื่อใช้ในการให้บริการงานด้านสุขภาพและการให้บริการด้านที่พัก รวมถึงยานพาหนะ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้แก่ RXW ในวันที่ขายหุ้นสามัญ RXW ให้แก่ FNS ในราคารวมประมาณ 83.6 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 359.4 ล้านบาท
2. บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด (“MKF”) และบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด (“MKH”) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.0 จะให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและให้บริการด้านที่พัก บนพื้นที่บริเวณบางกระเจ้าและสามพราน เป็นเวลารวม 10 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอด 10 ปี ประมาณ 1,770 ล้านบาท เนื่องจาก RXW ไม่ได้มีการถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยได้มีการเช่าที่ดินและอาคารจากบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 2 บริษัทดังกล่าว

2.2 การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล โดยการได้มาหุ้นสามัญและหน่วยทรัสต์จากบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZWN”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.0 บาท ในราคาหุ้นละ 2,000 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 50.0 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BFTZWN
2. หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 83,212,061 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยทรัสต์ละ 9.4697 บาท ในราคาหน่วยทรัสต์ละ 9.3885 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 781.2 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 22.2 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PROSPECT REIT

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมมีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการโดยการทํารายการได้มาและจําหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท มั่นคงเคหะการ จํากัด (มหาชน) ในข้อ 2.1 และ 2.2 ข้างต้น

อย่างไรก็ตาม การทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567

1. **การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งรวมอยู่ใน  
งบการเงินสำหรับปี 2565 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | ก่อนจัด  ประเภทใหม่ | จัด ประเภทใหม่ | หลังจัด  ประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 28,261 | (28,261) | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 16,023 | 28,261 | 44,284 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5,658 | (5,658) | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 9,200 | 5,658 | 14,858 |
|  |  | - |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | ก่อนจัด  ประเภทใหม่ | จัด ประเภทใหม่ | หลังจัด  ประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 28,196 | (28,196) | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 16,014 | 28,196 | 44,210 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5,658 | (5,658) | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 9,200 | 5,658 | 14,858 |
|  |  | - |  |