

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
31 ธันวาคม 2567

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### *การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญอย่างมาก รวมถึงกลุ่มบริษัทที่มีเงื่อนไขการขายที่หลากหลาย การบันทึกรายได้และการแสดงรายการในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินจึงมีความสำคัญ เนื่องจากมีผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ข้าพเจ้าได้ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ สุ่มตรวจสอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการ เช่น สัญญาซื้อขายและเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ขยายขอบเขตการตรวจสอบรายการขายในช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีโดยมุ่งเน้นถึงความถูกต้องและรอบระยะเวลาในการรับรู้รายได้ วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงการกระทบยอดการขายกับการรับเงิน เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

#### **ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือ หากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม  
ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ  
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง กับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อ ขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กรองแก้ว ลิมป์กิตติกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2568

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,123,148,575	4,710,918,512	711,847,379	527,675,944
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	110,698,226	60,431,558	100,659,733	141,329,212
เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ	6	-	-	113,359,450
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและคอกเบี้ยค้างรับ	6	-	575,529,321	281,123,933
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	74,641,337,227	67,163,079,594	62,044,811,762
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	527,495,621	698,825,380	216,333,182	386,115,125
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง	57,366,268	112,563,644	57,366,268	112,563,644
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	59,710,942	76,688,039	37,673,366	51,567,035
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	229,776,542	427,181,077	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	502,032,249	522,369,578	433,657,683	363,890,800
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>81,251,565,650</b>	<b>77,734,282,660</b>	<b>69,296,146,526</b>	<b>64,022,436,905</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ	6	3,546,006,521	1,219,914,653	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8	3,295,165,264	4,126,794,376	2,772,987,163
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน	9	-	-	759,349,500
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	14,214,603,153
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	2,790,043,446	691,313,109	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	548,849,082	564,194,085	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	3,824,751,849	1,071,732,669	3,528,705,805
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	526,752,153	387,618,024	382,091,271
ค่าความนิยม	38,170,061	88,118,199	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	81,295,481	77,278,740	72,096,276
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	288,870,998	130,228,862	205,487,893
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี		3,857,801	2,608,631	3,857,801
ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี		35,735,786	31,637,175	32,613,315
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>14,979,498,442</b>	<b>8,391,438,523</b>	<b>21,971,792,177</b>	<b>15,971,812,669</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>96,231,064,092</b>	<b>86,125,721,183</b>	<b>91,267,938,703</b>	<b>79,994,249,574</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้ค้ำประกันเงิน	16	4,960,756,122	4,968,487,847	4,960,756,122	4,968,487,847
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	3,693,180,138	3,191,509,343	3,444,586,657	2,624,918,777
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	11,878,098,886	8,522,977,748	11,499,351,031	8,247,512,423
- หุ้นกู้	19	9,416,981,679	6,988,480,340	9,416,981,679	6,988,480,340
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,147,112,023	721,216,827	897,726,955	654,461,271
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		930,321,140	1,446,031,740	878,210,245	1,372,895,963
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		930,742,708	852,559,805	870,815,669	800,852,670
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		410,458,029	466,205,421	372,871,744	378,048,884
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>33,367,650,725</b>	<b>27,157,469,071</b>	<b>32,341,300,102</b>	<b>26,035,658,175</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
ส่วนของเงินกู้ยืมสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	36,305,439	-	-	-
- หุ้นกู้	19	7,894,545,119	6,684,306,963	7,894,545,119	6,684,306,963
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	273,706,369	249,633,372	245,528,283	223,377,949
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	186,543,626	343,534,748	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		251,970,252	226,071,779	241,780,878	214,723,536
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>8,643,070,805</b>	<b>7,503,546,862</b>	<b>8,381,854,280</b>	<b>7,122,408,448</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>42,010,721,530</b>	<b>34,661,015,933</b>	<b>40,723,154,382</b>	<b>33,158,066,623</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 1,955,666,261 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,955,666,261	1,955,666,261	1,955,666,261	1,955,666,261
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,953,054,030 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,953,054,030	1,953,054,030	1,953,054,030	1,953,054,030
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	29,622,600	28,704,883	-	-
ส่วนเกินทุนหุ้นสามัญซื้อคืน	61,466,231	61,466,231	-	-
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	21	214,569,156	214,569,156	214,569,156
ยังไม่ได้จัดสรร		51,992,095,888	47,400,215,809	43,063,392,767
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(2,574,157,330)	(162,639,494)	106,171,583
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		53,175,645,990	50,475,126,265	50,544,784,321
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		1,044,696,572	989,578,985	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>54,220,342,562</b>	<b>50,544,784,321</b>	<b>46,836,182,951</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>96,231,064,092</b>	<b>91,267,938,703</b>	<b>79,994,249,574</b>
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,816,648,954	30,836,438,893	25,821,620,838	26,538,741,371
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	377,775,150	340,164,851	220,772,101	206,806,724
รายได้อื่น	23 790,278,680	641,473,075	1,056,031,837	577,888,016
<b>รวมรายได้</b>	<b>31,984,702,784</b>	<b>31,818,076,819</b>	<b>27,098,424,776</b>	<b>27,323,436,111</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	19,184,055,742	19,866,120,830	15,612,636,511	16,666,892,422
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	247,208,715	204,574,696	125,415,093	92,961,337
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,993,606,296	1,963,038,317	1,853,116,233	1,818,584,699
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,308,039,245	1,894,047,154	1,953,226,400	1,593,531,323
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>23,732,909,998</b>	<b>23,927,780,997</b>	<b>19,544,394,237</b>	<b>20,171,969,781</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>8,251,792,786</b>	<b>7,890,295,822</b>	<b>7,554,030,539</b>	<b>7,151,466,330</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11, 12 393,716,789	246,872,474	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(708,504,388)	(467,393,838)	(698,742,696)	(458,313,076)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>7,937,005,187</b>	<b>7,669,774,458</b>	<b>6,855,287,843</b>	<b>6,693,153,254</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25 (1,665,354,740)	(1,586,377,967)	(1,278,538,843)	(1,380,943,392)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>6,271,650,447</b>	<b>6,083,396,491</b>	<b>5,576,749,000</b>	<b>5,312,209,862</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	6,189,538,962	5,989,426,180	5,576,749,000	5,312,209,862
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	82,111,485	93,970,311		
	<b>6,271,650,447</b>	<b>6,083,396,491</b>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3.17	3.07	2.86	2.72

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรสำหรับปี	6,271,650,447	6,083,396,491	5,576,749,000	5,312,209,862
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็น				
เงินตราต่างประเทศ - สุทธิจากภาษีเงินได้	(1,509,230,772)	66,821,366	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(1,509,230,772)	66,821,366	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	25,241,457	-	23,316,407
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	650,410,972	701,220,720	767,768,409	639,278,725
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	650,410,972	726,462,177	767,768,409	662,595,132
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(858,819,800)	793,283,543	767,768,409	662,595,132
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>5,412,830,647</b>	<b>6,876,680,034</b>	<b>6,344,517,409</b>	<b>5,974,804,994</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,335,518,047	6,790,908,452	6,344,517,409	5,974,804,994
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	77,312,600	85,771,582		
	5,412,830,647	6,876,680,034		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง			กำไรสะสม			รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่	
	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนได้เสีย ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน หุ้นสามัญซื้อคืน	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม			รวม	ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย
ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	ในบริษัทย่อย	หุ้นสามัญซื้อคืน	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของ บริษัทฯ	ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	28,287,448	61,466,231	214,569,156	43,886,553,055	(1,128,623,103)	46,514,302,232	948,582,676	47,462,884,908
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	5,989,426,180	-	5,989,426,180	93,970,311	6,083,396,491
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	25,241,457	776,240,815	801,482,272	(8,198,729)	793,283,543
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,014,667,637	776,240,815	6,790,908,452	85,771,582	6,876,680,034
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	(2,830,501,854)	-	(2,830,501,854)	-	(2,830,501,854)
ส่วนเกินทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	417,435	-	-	-	-	417,435	(3,417,435)	(3,000,000)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิรวมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	329,496,971	(329,496,971)	-	-	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>28,704,883</b>	<b>61,466,231</b>	<b>214,569,156</b>	<b>47,400,215,809</b>	<b>(681,879,259)</b>	<b>50,475,126,265</b>	<b>989,578,985</b>	<b>51,464,705,250</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	28,704,883	61,466,231	214,569,156	47,400,215,809	(681,879,259)	50,475,126,265	989,578,985	51,464,705,250
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,189,538,962	-	6,189,538,962	82,111,485	6,271,650,447
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	(854,020,915)	(854,020,915)	(4,798,885)	(858,819,800)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,189,538,962	(854,020,915)	5,335,518,047	77,312,600	5,412,830,647
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	(2,635,916,039)	-	(2,635,916,039)	-	(2,635,916,039)
ส่วนเกินทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ (หมายเหตุ 10) บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	917,717	-	-	-	-	917,717	(5,735,017)	(4,817,300)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิรวมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	1,038,257,156	(1,038,257,156)	-	-	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>29,622,600</b>	<b>61,466,231</b>	<b>214,569,156</b>	<b>51,992,095,888</b>	<b>(2,574,157,330)</b>	<b>53,175,645,990</b>	<b>1,044,696,572</b>	<b>54,220,342,562</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
	สำรองมูลค่าสุทธิของ		รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าสุทธิผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(604,594,351)	(524,028,752)	(1,128,623,103)
กำไรสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	66,821,366	709,419,449	776,240,815
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	66,821,366	709,419,449	776,240,815
โอนสำรองมูลค่าสุทธิไปกำไรสะสม	-	(329,496,971)	(329,496,971)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(537,772,985)	(144,106,274)	(681,879,259)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(537,772,985)	(144,106,274)	(681,879,259)
กำไรสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(1,509,230,772)	655,209,857	(854,020,915)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,509,230,772)	655,209,857	(854,020,915)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิไปกำไรสะสม	-	(1,038,257,156)	(1,038,257,156)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(2,047,003,757)	(527,153,573)	(2,574,157,330)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สุภลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	7,937,005,187	7,669,774,458	6,855,287,843	6,693,153,254
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสด				
รับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	19,066,518,832	19,748,542,338	15,539,660,321	16,559,274,519
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	291,428,021	180,098,180	291,428,021	180,098,180
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	203,100,260	137,667,256	143,883,502	95,238,771
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(393,716,789)	(246,872,474)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	(9,119,675)	(1,113,901)	(8,409,937)	(418,638)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(37,978,240)	-	(37,978,240)	-
สำรองจากการประมาณการหนี้สิน	28,341,131	44,883,389	29,500,000	43,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	26,835,383	27,943,546	23,891,500	24,985,440
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	1,198,443	(2,525,646)	1,198,443	(2,525,646)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์	-	(1,304,544)	-	(1,304,544)
รายได้เงินปันผล	(130,384,887)	(214,959,713)	(775,002,649)	(297,234,578)
รายได้ดอกเบี้ย	(369,593,467)	(152,760,835)	(22,084,192)	(15,297,881)
ต้นทุนทางการเงิน	708,504,388	467,393,838	698,742,696	458,313,076
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	27,322,138,587	27,656,765,892	22,740,117,308	23,737,281,953
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(11,452,194)	(6,150,849)	79,483,954	(52,318,109)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(24,725,048,399)	(24,752,845,310)	(22,311,297,040)	(21,166,742,652)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	71,021,838	(83,375,888)	119,645,566	(85,326,234)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(277,982,795)	(158,897,121)	(278,783,521)	(157,969,990)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	45,849,527	(4,696,674)	(2,794,474)	(4,501,229)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(276,351,497)	20,887,566	(176,345,667)	84,885,935
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(515,710,600)	(558,102,114)	(494,685,718)	(591,866,927)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(29,617,821)	189,087,795	76,141,399	167,774,321
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(2,762,386)	(10,134,470)	(1,741,166)	(9,760,960)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,442,658)	752,717	(2,442,658)	752,717
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,597,641,602	2,293,291,544	(252,702,017)	1,922,208,825
จ่ายดอกเบี้ย	(594,076,696)	(495,497,712)	(573,260,388)	(475,362,035)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,690,738,962)	(1,977,309,855)	(1,352,127,300)	(1,803,126,886)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(687,174,056)</b>	<b>(179,516,023)</b>	<b>(2,178,089,705)</b>	<b>(356,280,096)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(294,400,000)	98,770,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าและบริษัทร่วม	(2,529,799,391)	(11,729,750)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าและบริษัทร่วม	196,300,493	128,040,672	-	-
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	(6,191,806,603)	(373,402,368)	(6,178,678,930)	(115,965,160)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	8,020,209,832	3,803,594,882	7,836,049,985	3,156,695,501
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	(759,349,500)	(1,129,108,800)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(2,880,849,950)	(1,464,014,100)
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(2,048,815,526)	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(113,752,967)	(5,757,534)	(115,953,798)	(5,725,583)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(109,103,549)	(60,789,101)	(65,111,175)	(52,068,276)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(20,119,871)	(12,683,358)	(19,373,371)	(12,391,358)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	11,163,722	3,019,334	9,182,068	936,249
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,058,838	-	41,058,838	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	249,178,130	46,678,435	22,078,805	15,247,235
เงินสดรับจากเงินปันผล	344,665,416	462,871,483	912,593,023	323,999,886
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(2,150,821,476)</b>	<b>3,979,842,695</b>	<b>(1,492,754,005)</b>	<b>816,375,594</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	10,845,000,000	9,500,000,000	10,845,000,000	9,500,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	(10,845,000,000)	(8,500,000,000)	(10,845,000,000)	(8,500,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	52,034,317,951	65,860,437,464	51,344,212,512	60,524,291,411
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(48,642,891,373)	(65,533,660,448)	(48,092,373,903)	(60,217,510,708)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	10,459,112,170	9,740,770,916	10,459,112,170	9,740,770,916
เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	(7,220,000,000)	(8,600,000,000)	(7,220,000,000)	(8,600,000,000)
ซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(4,817,300)	(3,000,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	(2,635,935,634)	(2,830,506,264)	(2,635,935,634)	(2,830,506,264)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(16,413,600)	(41,199,886)	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>3,973,372,214</b>	<b>(407,158,218)</b>	<b>3,855,015,145</b>	<b>(382,954,645)</b>
<b>ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน</b>	<b>(723,146,619)</b>	<b>2,914,842</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>412,230,063</b>	<b>3,396,083,296</b>	<b>184,171,435</b>	<b>77,140,853</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,710,918,512	1,314,835,216	527,675,944	450,535,091
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>5,123,148,575</b>	<b>4,710,918,512</b>	<b>711,847,379</b>	<b>527,675,944</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 1011 อาคารสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

#### 2. เงื่อนไขในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เงื่อนไขในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2567 (ร้อยละ)	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2566 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</b>				
บริษัท สุภาลัยอีสาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99	99
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	82	82
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	57	57
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
Supalai Philippines Incorporate	ลงทุนในหลักทรัพย์ต่าง ๆ	ฟิลิปปินส์	100	100
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	สิงคโปร์	100	100

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น 2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.</b>				
Supalai Australia Holdings Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Australia Holdings Pty Ltd</b>				
Supalai Rippleside Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Officer Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Greenvale Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Rippleside Development Pty Ltd</b>				
Balmoral Quay Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

### 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

2.4 กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมการงานที่บริษัทย่อยมีสิทธิในสินทรัพย์ และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายตามส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันดังต่อไปนี้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยนับตั้งแต่วันที่มีการควบคุมร่วมจนถึงวันที่การควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
Peet No 119 Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50
AW BidCo 1 Pty Limited & Supalai Australia Holdings Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50
Mirvac McCormacks Road Pty Limited & Supalai Australia Holdings Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อ  
งบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่อ  
งบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 4. นโยบายการบัญชี

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

#### ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

#### ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

#### จ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี 20 ปี และ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20, 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5, 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์เกินกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่ได้มาด้วยราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ 10 ปีโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

#### 4.11 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตถบัญญัติ

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ได้บันทึกเป็นต้นทุนรอดัตถบัญญัติซึ่งแสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบฐานะการเงิน และทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่า หากสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุในสัญญาสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สินทรัพย์ที่เช่าพร้อมใช้งาน (วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล) ยกเว้นสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงการร่วมค้า บริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



#### 4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรัฐเงินเดือน ค่าจ้าง ผลตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## **ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้ อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## **4.19 เครื่องมือทางการเงิน**

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามช่วงเวลาที่จะระบุไว้ในสัญญา

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเพื่อขายสิทธิประโยชน์ทางการเงิน ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามช่วงเวลาที่เกี่ยวข้องไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้น

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)**

ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็น การได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย การคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## **การซื้อขายหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ**

การซื้อขายหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

## **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดหรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพัน หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมหรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมด ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### 4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯจะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้ำหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## **ค่าความนิยม**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการค้ำในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

## **การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว**

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้นๆ

## **การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	8	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการโครงการ	-	-	6	23	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	19	12	ร้อยละ 3.1 - 3.8 ต่อปี (2566: ร้อยละ 2.3 - 3.4 ต่อปี)
ซื้อที่ดิน	-	-	-	13	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจัดการอาคาร	-	-	5	3	ราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้ดอกเบี้ย	123	85	-	-	ร้อยละ 7.2 - 20.0 ต่อปี (2566: ร้อยละ 10.0 - 20.0 ต่อปี)
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	178	175	158	170	ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจากรายอื่น

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ยอดคงค้างกับบริษัทย่อย</b>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	7,520	95,036
เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ	-	-	-	113,359
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(หมายเหตุ 17)				
บริษัท ดุราฟลอร์ จำกัด (มีกรรมกร่วมกัน)	24,839	34,769	23,544	33,322

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
บริษัท สุภาลัยอิตาลี จำกัด	259,117	562,506	(342,110)	479,513
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	22,007	131,227	(57,218)	96,016
รวม	281,124	693,733	(399,328)	575,529

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
<b>การร่วมค้า</b>				
Ballarat Street Development Pty Ltd	202,294	1,498	(150,630)	53,162
SSRCP Holdco Pty Ltd	-	2,454,652	-	2,454,652
รวม	202,294	2,456,150	(150,630)	2,507,814



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	
<b>บริษัทร่วม</b>				
Peet No. 1895 Pty Ltd	738,129	62,721	(77,378)	723,472
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	226,409	36,032	(43,166)	219,275
Satterley Madora Bay Pty Ltd	53,083	8,032	(52,949)	8,166
Satterley Dingley Village Pty Ltd	-	87,280	-	87,280
รวม	1,017,621	194,065	(173,493)	1,038,193
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,219,915	2,650,215	(324,123)	3,546,007

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	180,272	178,506	167,360	164,259
ผลประโยชน์หลังออกจางาน	12,343	11,723	11,471	10,944
รวม	192,615	190,229	178,831	175,203

## 7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	5,471,878	4,716,196	5,073,127	4,339,232
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	56,684,687	57,541,821	50,407,746	49,119,344
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	12,490,071	8,872,587	11,685,506	8,589,535
รวม	74,641,336	71,130,604	67,166,379	62,048,111
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(5,299)	(5,299)	(3,299)	(3,299)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	74,641,337	71,125,305	67,163,080	62,044,812
มูลค่าสุทธิทางบัญชีที่จดจำนองไว้เป็นหลักประกัน	31,183,890	32,249,140	28,554,620	29,891,675

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	296	207	285	195
อัตราดอกเบี้ยเป็นทุน (ร้อยละ)	2.8 - 3.6	1.9 - 3.9	2.8 - 3.6	2.0 - 3.4

8. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ตราสารหนี้ภาคเอกชนที่จะถือจนครบกำหนด	174,229	175,411	174,229	175,411
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	299	297	299	297
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	3,350,414	4,378,267	2,598,459	3,284,422
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น - สุทธิ	3,524,942	4,553,975	2,772,987	3,460,130
หมุนเวียน	229,777	427,181	-	-
ไม่หมุนเวียน	3,295,165	4,126,794	2,772,987	3,460,130
	3,524,942	4,553,975	2,772,987	3,460,130

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนและโอนผลสะสมของกำไรที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปกำไรสะสม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย	8,059	3,648	7,875	3,006
โอนไปกำไรสะสม	1,038	329	1,037	221

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินลงทุนที่ยังถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบ				
ระยะเวลารายงาน	101	199	69	170
เงินลงทุนที่จำหน่ายไปในช่วงปี	29	16	29	5

## 9. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 บริษัทฯจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมใน Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. เป็นจำนวน 759 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2567 ซึ่งเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์เรียบร้อยแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯได้แสดงจำนวนดังกล่าวเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนไว้ในงบฐานะการเงิน

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)				
บริษัท ศุภาลักษณ์ อีสาน จำกัด	335	335	331,325	331,325	-	-
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	169	169	215,292	215,292	-	-
บริษัท หาดใหญ่ นครินทร์ จำกัด	192	192	184,899	180,082	21,864	54,404
บริษัท ศุภาลักษณ์ พรอพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	745	745	744,705	744,705	59,576	29,788
Supalai Philippines Incorporate	900	900	432,328	432,328	25,843	38,336
	(ล้านฟิลิปปินส์เปโซ)					
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.	479	327	12,339,053	8,333,912	569,304	-
	(ล้านเหรียญสิงคโปร์)					
รวม			14,247,603	10,237,644	676,587	122,528
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน			(33,000)	(33,000)		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ			14,214,603	10,204,644		

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2566 และในระหว่างปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 4,005 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 8,334 ล้านบาทเป็น 12,339 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมคือร้อยละ 100 และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์แล้ว

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 30,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 56.93 เป็นร้อยละ 57.09 บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นและจ่ายค่าหุ้นจำนวนเงินรวม 3 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2567

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 18,173 หุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 57.09 เป็นร้อยละ 57.18 บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นและจ่ายค่าหุ้นจำนวนเงินรวม 1.82 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2567

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างจากการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยแสดงเป็น “ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย” ในส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 0.9 ล้านบาท

## 11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีกลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย	
The Satterley Officer Joint Venture	25	25	41,520	99,841
The Satterley Greenvale Joint Venture	25	25	187,740	214,764
Fyansford Development Pty Ltd	50	50	355,776	376,708
Ballarat Street Development Pty Ltd	50	50	114,365	-
SSRCP Holdco Pty Ltd	50	-	2,090,642	-
รวม			2,790,043	691,313

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ Supalai Australia Holdings Pty Ltd (“SAH”) เข้าร่วมลงทุนในการร่วมค้า SSRCP Holdco Pty Ltd ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย และ SAH ได้ทำสัญญาลงทุนในการร่วมค้านั้นแล้วในเดือนธันวาคม 2566 โดย SAH ได้จ่ายชำระเงินลงทุนในหุ้นสามัญของการร่วมค้าดังกล่าวแล้วจำนวน 81 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลียและจดทะเบียนเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 นอกจากนี้ SAH มีการให้เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 130 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย

## 11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนใน	จากเงินลงทุนใน	เบ็ดเสร็จอื่นจาก	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ	
การร่วมค้าในระหว่างปี	การร่วมค้าในระหว่างปี	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
The Satterley Officer Joint Venture	17,854	32,320	(4,885)	715	(71,290)	-
The Satterley Greenvale Joint Venture	(6,765)	(4,050)	(20,259)	690	-	-
Fyansford Development Pty Ltd	17,061	45,022	(37,993)	1,073	-	(63,560)
Ballarat Street Development Pty Ltd	177,213	(48,001)	(10,941)	(731)	-	-
SSRCP Holdco Pty Ltd	71,613	-	(6,455)	-	-	-
รวม	276,976	25,291	(80,533)	1,747	(71,290)	(63,560)

### 11.3 ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley									
	The Satterley Officer		Greenvale Development		Fyansford Development		Ballarat Street		SSRCP Holdco	
	Joint Venture		Joint Venture		Pty Ltd		Development Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	257	494	745	853	1,268	1,512	12	1,229	29,480	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1	1	13	15	-	4	269	314	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	(91)	(95)	(7)	(9)	(556)	(765)	(53)	(1,646)	(25,290)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>167</b>	<b>400</b>	<b>751</b>	<b>859</b>	<b>712</b>	<b>751</b>	<b>228</b>	<b>(103)</b>	<b>4,190</b>	<b>-</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	25	25	25	50	50	50	50	50	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ</b>										
<b>ในการร่วมค้า</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>188</b>	<b>215</b>	<b>356</b>	<b>377</b>	<b>114</b>	<b>(52)</b>	<b>2,091</b>	<b>-</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley									
	The Satterley Officer		Greenvale Development		Fyansford Development		Ballarat Street		SSRCP Holdco	
	Joint Venture		Joint Venture		Pty Ltd		Development Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
รายได้	627	353	1	11	321	516	1,780	-	836	-
กำไร (ขาดทุน)	71	129	(27)	(16)	34	90	354	(96)	144	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(20)	3	(81)	3	(76)	2	(22)	(1)	(13)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	51	132	(108)	(13)	(42)	92	332	(97)	131	-



## 12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566
Peet No. 1895 Pty Ltd	50	50	402,366	402,213
Satterley Narangba Pty Ltd	17	17	52,018	68,801
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	19	19	19,630	19,895
Satterley Madora Bay Pty Ltd	11	11	56,186	73,285
Satterley Dingley Village Pty Ltd	19	-	18,649	-
รวม			548,849	564,194

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้ Supalai Australia Holdings Pty Ltd (“SAH”) ลงทุนในบริษัทร่วม Satterley Dingley Village Pty Ltd ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย และ SAH ได้ทำสัญญาลงทุนในบริษัทร่วมนั้นแล้วในเดือนมีนาคม 2567 โดย SAH ได้จ่ายชำระเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทร่วมดังกล่าวแล้วจำนวน 56 เหรียญออสเตรเลียและจดทะเบียนเรียบร้อยแล้วในเดือนมีนาคม 2567 นอกจากนี้ SAH มีการให้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 5 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย

## 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม  
ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนใน	การร่วมค้าในระหว่างปี	เบ็ดเสร็จอื่นจาก	เงินลงทุนในบริษัทร่วมใน	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ
			ระหว่างปี		ในระหว่างปี	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
Peet No. 1895 Pty Ltd	40,653	181,949	(40,500)	2,068	-	(115,332)
Satterley Narangba Pty Ltd	24,411	12,276	(5,685)	332	(35,509)	(3,920)
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	1,834	4,786	(2,098)	124	-	-
Satterley Madora Bay Pty Ltd	54,989	22,570	(6,133)	512	(65,956)	-
Satterley Dingley Village Pty Ltd	(5,146)	-	464	-	-	-
รวม	<u>116,741</u>	<u>221,581</u>	<u>(53,952)</u>	<u>3,036</u>	<u>(101,465)</u>	<u>(119,252)</u>

### 12.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		Satterley Dingley Village	
	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	Pty Ltd	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	61	162	353	624	1,740	1,769	1,069	1,454	4,238	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,979	3,130	3	3	139	123	15	18	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	(1,890)	(2,115)	(38)	(203)	(1,637)	(1,665)	(555)	(796)	(4,115)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(348)	(370)	(10)	(19)	(136)	(119)	(23)	(16)	(25)	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>802</b>	<b>807</b>	<b>308</b>	<b>405</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>506</b>	<b>660</b>	<b>98</b>	<b>-</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	17	17	19	19	11	11	19	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย ของบริษัทร่วม</b>	<b>402</b>	<b>402</b>	<b>52</b>	<b>69</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>56</b>	<b>73</b>	<b>19</b>	<b>-</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		Satterley Dingley Village	
	Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
รายได้	653	1,946	749	719	480	334	1,966	900	1,539	-
กำไร	81	365	144	72	10	26	495	203	(27)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(81)	4	(34)	2	(11)	1	(55)	5	2	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	369	110	74	(1)	27	440	208	(25)	-

### 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินรอกการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>			
ราคาทุน	-	4,676,825	4,676,825
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(852,073)	(852,073)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	3,824,752	3,824,752
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ราคาทุน	5,350	1,806,335	1,811,685
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(739,952)	(739,952)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,350	1,066,383	1,071,733

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอกการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>			
ราคาทุน	-	4,170,490	4,170,490
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(641,784)	(641,784)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	3,528,706	3,528,706
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ราคาทุน	5,350	1,292,774	1,298,124
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(569,191)	(569,191)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,350	723,583	728,933

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,071,733	1,137,320	728,933	768,707
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	113,753	5,758	115,954	5,726
จำหน่าย	(3,081)	-	(3,081)	-
โอนเป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
- มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	(436)	-	-
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	2,759,494	-	2,759,494	-
โอนเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	(7,981)	-	(7,981)
ค่าเสื่อมราคา	(113,339)	(63,078)	(72,594)	(37,519)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(3,808)	150	-	-
<b>มูลค่าตามบัญชีปลายปี</b>	<b>3,824,752</b>	<b>1,071,733</b>	<b>3,528,706</b>	<b>728,933</b>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน อาคารและสำนักงานให้เช่า	5,171,423	2,384,799	4,495,202	1,635,630

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารและสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 31 ล้านบาท (2566: 31 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและการออกหนังสือค้ำประกัน

#### 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2565	114,729	389,562	184,878	103,469	280,250	83,353	48	1,156,289
ซื้อเพิ่ม	-	-	4,242	9,370	39,953	7,224	-	60,789
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(1,000)	(414)	(44)	(296)	(8,324)	(4,127)	-	(14,205)
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	436	-	-	-	-	436
โอนเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(297)	-	-	-	-	-	-	(297)
โอนเข้า (ออก)	-	-	48	-	-	-	(48)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	9	-	5	-	-	-	14
31 ธันวาคม 2566	113,432	389,157	189,560	112,548	311,879	86,450	-	1,203,026
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2565	-	250,145	134,686	89,740	226,477	57,565	-	758,613
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,549	4,808	5,513	27,686	8,157	-	60,713
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(66)	(45)	(285)	(7,777)	(4,127)	-	(12,300)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	6	-	5	-	-	-	11
31 ธันวาคม 2566	-	264,634	139,449	94,973	246,386	61,595	-	807,037
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2565	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2566	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2565	106,358	139,417	50,192	13,729	53,773	25,788	48	389,305
31 ธันวาคม 2566	105,061	124,523	50,111	17,575	65,493	24,855	-	387,618
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2566 (จำนวน 11 สัปดาห์ รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								60,713

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2566	113,432	389,157	189,560	112,548	311,879	86,450	-	1,203,026
ซื้อเพิ่ม	1,699	186	24,325	10,484	40,022	22,243	10,145	109,104
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(1,437)	(544)	(545)	(5,068)	(2,210)	(5,748)	-	(15,552)
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21,325	-	84,447	-	-	-	-	105,772
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(249)	-	(177)	-	-	-	(426)
31 ธันวาคม 2567	135,019	388,550	297,787	117,787	349,691	102,945	10,145	1,401,924
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2566	-	264,634	139,449	94,973	246,386	61,595	-	807,037
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,164	11,486	6,483	31,637	9,887	-	73,657
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(89)	(545)	(5,041)	(2,084)	(5,749)	-	(13,508)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(221)	-	(164)	-	-	-	(385)
31 ธันวาคม 2567	-	278,488	150,390	96,251	275,939	65,733	-	866,801
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2566	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2567	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2566	105,061	124,523	50,111	17,575	65,493	24,855	-	387,618
31 ธันวาคม 2567	126,649	110,061	147,397	21,536	73,752	37,212	10,145	526,752
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2567 (จำนวน 11 สัปดาห์ รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								73,657



(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินและ		ส่วนปรับปรุงอาคาร		เครื่องตกแต่ง		รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	และ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
<b>ราคาทุน</b>							
31 ธันวาคม 2565	57,648	205,054	102,266	26,173	234,485	61,812	679,526
ซื้อเพิ่ม	-	-	2,970	5,161	37,131	6,806	52,068
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(45)	(174)	(8,255)	(2,584)	(11,058)
31 ธันวาคม 2566	57,648	205,054	102,266	26,173	263,361	66,034	720,536
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
31 ธันวาคม 2565	-	111,369	56,594	16,665	185,673	38,838	409,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,143	3,294	1,953	25,660	7,032	45,082
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(45)	(174)	(7,737)	(2,584)	(10,540)
31 ธันวาคม 2566	-	118,512	59,843	18,444	203,596	43,286	443,681
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
31 ธันวาคม 2565	8,371	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2566	8,371	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2565	49,277	93,685	42,747	4,521	48,812	22,974	262,016
31 ธันวาคม 2566	49,277	86,542	42,423	7,729	59,765	22,748	268,484
<b>ราคาทุน</b>							
2566 (จำนวน 2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							45,082

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และ สิ่งปลูกสร้าง	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2566	57,648	205,054	102,266	26,173	263,361	66,034	-	720,536
ซื้อเพิ่ม	1,699	-	62	2,573	33,899	16,733	10,145	65,111
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(671)	-	-	(281)	(1,717)	(4,315)	-	(6,984)
โอนมาจากต้นทุนการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21,325	-	84,447	-	-	-	-	105,772
31 ธันวาคม 2567	80,001	205,054	186,775	28,465	295,543	78,452	10,145	884,435
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2566	-	118,512	59,843	18,444	203,596	43,286	-	443,681
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,080	9,400	2,475	29,085	8,464	-	56,504
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(261)	(1,636)	(4,315)	-	(6,212)
31 ธันวาคม 2567	-	125,592	69,243	20,658	231,045	47,435	-	493,973
<b>ค่าเพื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2566	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2567	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2566	49,277	86,542	42,423	7,729	59,765	22,748	-	268,484
31 ธันวาคม 2567	71,630	79,462	117,532	7,807	64,498	31,017	10,145	382,091
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2567 (จำนวน 2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								56,504

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคา  
หมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	501	448	275	243

บริษัทย่อได้นำที่ดินมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 1 ล้านบาทไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็น  
หลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี

#### 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	169,788	159,516	154,708	145,183
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(88,493)	(82,237)	(82,612)	(77,674)
<b>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>81,295</b>	<b>77,279</b>	<b>72,096</b>	<b>67,509</b>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>มูลค่าตามบัญชีต้นปี</b>	<b>77,279</b>	<b>78,472</b>	<b>67,509</b>	<b>67,756</b>
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	20,120	12,683	19,373	12,391
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(574)	-	(574)	-
ค่าตัดจำหน่าย	(15,530)	(13,876)	(14,212)	(12,638)
<b>มูลค่าตามบัญชีปลายปี</b>	<b>81,295</b>	<b>77,279</b>	<b>72,096</b>	<b>67,509</b>

## 16. เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	4,968,488	3,981,572
<u>บวก</u> ออกตัวแลกเปลี่ยน	10,845,000	9,500,000
<u>หัก</u> จ่ายคืนตัวแลกเปลี่ยน	(10,845,000)	(8,500,000)
<u>บวก</u> ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	135,397	102,291
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดับบัญชี	(143,129)	(115,375)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	<u>4,960,756</u>	<u>4,968,488</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.69 ถึง 2.80 ต่อปี (2566: ร้อยละ 2.58 ถึง 2.97 ต่อปี) และครบกำหนดไถ่ถอนภายในเดือนมิถุนายน 2568

## 17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	24,839	34,769	23,544	33,322
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,031,258	2,627,894	2,920,060	2,227,541
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>	157,369	50,927	154,704	48,058
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	479,714	477,919	346,279	315,998
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</b>	<u>3,693,180</u>	<u>3,191,509</u>	<u>3,444,587</u>	<u>2,624,919</u>

## 18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	11,914,404	8,522,978	11,499,351	8,247,512
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11,878,099)	(8,522,978)	(11,499,351)	(8,247,512)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	36,305	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	8,522,978	8,195,963	8,247,512	7,940,732
บวก กู้เพิ่ม	52,034,318	65,924,437	51,344,213	60,588,291
หัก จ่ายคืนเงินกู้	(48,642,892)	(65,597,660)	(48,092,374)	(60,281,511)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	238	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	11,914,404	8,522,978	11,499,351	8,247,512
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	15,199,062	24,536,014	13,937,097	23,177,558

เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR อัตราดอกเบี้ย MMR อัตราดอกเบี้ย BBSY และอัตราดอกเบี้ย BIBOR โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขาย และไม่ต่ำกว่าจำนวนที่ธนาคารกำหนดเมื่อมีการไถ่ถอน โฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะมีในภายหน้าในโครงการของกลุ่มบริษัท

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

## 19. หุ้นกู้

บริษัทฯออกจำหน่ายหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
							ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงเกินหนึ่งปี	รวม	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงเกินหนึ่งปี	รวม
<b>หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน</b>												
1/2565*	2 ปี	1 มีนาคม 2565	1 มีนาคม 2567	1,000	1.44	-	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
2/2565-2	2 ปี	9 พฤษภาคม 2565	9 พฤษภาคม 2567	1,000	2.13	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	-	-	-	600,000	-	600,000
3/2565-2*	2 ปี	8 สิงหาคม 2565	8 สิงหาคม 2567	1,000	2.58	-	-	-	-	500,000	-	500,000
4/2565-2*	2 ปี 1 เดือน	1 กันยายน 2565	3 ตุลาคม 2567	1,000	2.38	-	-	-	-	800,000	-	800,000
1/2566	1 ปี	3 พฤษภาคม 2566	3 พฤษภาคม 2567	1,000	2.47	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	-	-	-	1,600,000	-	1,600,000
2/2566-1*	2 ปี	19 พฤษภาคม 2566	19 พฤษภาคม 2568	1,000	2.77	-	1,280,000	-	1,280,000	-	1,280,000	1,280,000
2/2566-2	2 ปี	19 พฤษภาคม 2566	19 พฤษภาคม 2568	1,000	2.77	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	120,000	-	120,000	-	120,000	120,000
3/2566-1*	1 ปี	15 สิงหาคม 2566	15 สิงหาคม 2567	1,000	2.85	-	-	-	-	1,720,000	-	1,720,000
3/2566-2*	2 ปี	15 สิงหาคม 2566	15 สิงหาคม 2568	1,000	3.13	-	1,200,000	-	1,200,000	-	1,200,000	1,200,000
3/2566-3	2 ปี	15 สิงหาคม 2566	15 สิงหาคม 2568	1,000	3.13	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	1,200,000	-	1,200,000	-	1,200,000	1,200,000
4/2566*	2 ปี	22 กันยายน 2566	22 กันยายน 2568	1,000	3.30	-	3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000	3,000,000
1/2567*	2 ปี	28 กุมภาพันธ์ 2567	27 กุมภาพันธ์ 2569	1,000	2.82	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-	-
2/2567-1*	1 ปี	30 เมษายน 2567	30 เมษายน 2568	1,000	2.84	-	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

							งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	อัตราดอกเบี้ย/อัตราคิดลด	กำหนดชำระดอกเบี้ย	ส่วนที่ถึง	ส่วนที่ถึง		ส่วนที่ถึง	ส่วนที่ถึง	
							กำหนดชำระ	กำหนดชำระ	รวม	กำหนดชำระ	กำหนดชำระ	รวม
			ไถ่ถอน	(บาท)	(ร้อยละต่อปี)		ภายในหนึ่งปี	เกินหนึ่งปี		ภายในหนึ่งปี	เกินหนึ่งปี	รวม
2/2567-2*	2 ปี	30 เมษายน 2567	30 เมษายน 2569	1,000	3.00	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-
3/2567-1*	1 ปี 3 เดือน	6 สิงหาคม 2567	6 พฤศจิกายน 2568	1,000	2.91	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-
3/2567-2*	2 ปี	6 สิงหาคม 2567	6 สิงหาคม 2569	1,000	2.96	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-	-
รวม							9,800,000	8,000,000	17,800,000	7,220,000	6,800,000	14,020,000
หัก	ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี						(3,886)	(5,974)	(9,860)	(3,020)	(6,012)	(9,032)
	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี						(379,132)	(99,481)	(478,613)	(228,500)	(109,681)	(338,181)
สุทธิ							9,416,982	7,894,545	17,311,527	6,988,480	6,684,307	13,672,787

\* หุ้นกู้ประเภท Zero Coupon Bond

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	13,672,787
<b>บวก</b> ออกจำหน่ายเพิ่ม	10,459,112
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	10,567
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอดตัดบัญชี	400,456
<b>หัก</b> ไถ่ถอนหุ้นกู้คืน	(7,220,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดตัดบัญชี	(11,395)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	17,311,527

## 20. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ในประเทศไทยซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	249,633	263,671	223,378	237,299
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	20,095	23,132	17,860	20,658
ต้นทุนดอกเบี้ย	6,740	4,812	6,031	4,327
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	-	(38,842)	-	(38,670)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	1,648	-	3,465
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	5,346	-	6,060
<b>ผลประโยชน์ที่จ่ายระหว่างปี</b>	(2,762)	(10,134)	(1,741)	(9,761)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	273,706	249,633	245,528	223,378



กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท (2566: 24 ล้านบาท และ 20 ล้านบาท) ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ประมาณ 9 ปี (2566: 9 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	3	3	3	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 6	3 - 6	6	6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 45	0 - 45	0 - 35	0 - 35

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด	(11)	12	(10)	11
อัตราการขึ้นเงินเดือน	13	(12)	12	(11)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด	(11)	12	(10)	11
อัตราการขึ้นเงินเดือน	11	(11)	10	(10)

## 21. สำรองตามกฎหมาย

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

## 22. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 22.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปีที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของหนี้สินตามสัญญา ซึ่งแสดงไว้ในรายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบฐานะทางการเงินมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปี	1,020	1,057	986	1,027

### 22.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 12,304 ล้านบาท และ 11,101 ล้านบาท (2566: 18,386 ล้านบาท และ 14,831 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทฯคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 4 ปี

## 23. รายได้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
รายได้เงินปันผล	130,385	214,960	775,003	297,235
รายได้ดอกเบี้ย	369,593	152,761	22,084	15,298
อื่นๆ	290,301	273,752	258,945	265,355
รวม	<u>790,279</u>	<u>641,473</u>	<u>1,056,032</u>	<u>577,888</u>

## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	27,308	24,466	23,585	21,709
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,532)	(5,563)	(5,118)	(5,054)
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	679	721	558	615
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	201	138	143	95
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	950	777	908	747
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	998	1,137	942	1,072

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	1,881,255	1,675,813	1,336,376	1,444,080
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(128)	(499)	(128)	(499)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(215,772)	(88,936)	(57,709)	(62,638)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน</b>	<u>1,665,355</u>	<u>1,586,378</u>	<u>1,278,539</u>	<u>1,380,943</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	6,369	-	5,829
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง				
การเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	(99,861)	85,849	(67,203)	104,536
รวม	(99,861)	92,218	(67,203)	110,365

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,937,005	7,669,774	6,855,288	6,693,153
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	17, 20, 30	17, 20, 30	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,746,616	1,664,626	1,371,058	1,338,631
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ				
ปีก่อน	(128)	(499)	(128)	(499)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	43,297	69,538	43,297	69,538
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(108,564)	(139,850)	-	-
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	-	-	(135,317)	(24,506)
อื่นๆ	(15,866)	(7,437)	(371)	(2,221)
รวม	(81,133)	(77,749)	(92,391)	42,811
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	1,665,355	1,586,378	1,278,539	1,380,943

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	960	960	660	660
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	854	854	7,054	7,054
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้	78,663	32,267	78,663	32,266
ประมาณการเงินสมทบกองทุน				
นิติบุคคลหมู่บ้าน	47,385	41,451	45,500	39,600
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	54,741	49,927	49,106	44,676
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	110,080	36,762	40,660	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	9,064	8,409	-	-
อื่นๆ	3,279	3,279	-	-
<b>รวม</b>	<b>305,026</b>	<b>173,909</b>	<b>221,643</b>	<b>124,256</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(8,306)	(10,835)	(8,306)	(10,835)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(26,543)	-	(26,543)
กำไรของหน่วยงานในต่างประเทศ				
ที่ยังไม่ได้นำเสนอ	(186,466)	(343,464)	-	-
อื่นๆ	(7,927)	(6,373)	(7,849)	(6,302)
<b>รวม</b>	<b>(202,699)</b>	<b>(387,215)</b>	<b>(16,155)</b>	<b>(43,680)</b>
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้อัตถักตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>102,327</b>	<b>(213,306)</b>	<b>205,488</b>	<b>80,576</b>
<b>แสดงรายการในงบฐานะทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	288,871	130,229	205,488	80,576
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(186,544)	(343,535)	-	-
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้อัตถักตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>102,327</b>	<b>(213,306)</b>	<b>205,488</b>	<b>80,576</b>

## ผลกระทบของการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two)

กลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two model rule) ที่เผยแพร่โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) กลุ่มบริษัทจึงได้ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กำหนดให้กิจการต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two)

กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในประเทศออสเตรเลียที่ได้มีการออกกฎหมายดังกล่าวและมีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทยังไม่มี การรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการผ่อนปรน “Transitional Safe Harbour” ภายใต้กฎหมายดังกล่าว

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในหลายประเทศ ซึ่งมีการออกกฎหมายดังกล่าว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของภาษีเงินได้เสาหลักที่สองต่อการเงิน

### 26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	6,189,539	5,989,426	5,576,749	5,312,210
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,953,054	1,953,054	1,953,054	1,953,054
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	3.17	3.07	2.86	2.72

## 27. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	31,081	31,069	113	107	-	-	31,194	31,176
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1	1	5	17	(6)	(18)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	31,082	31,070	118	124	(6)	(18)	31,194	31,176
ต้นทุนขาย	(19,358)	(20,015)	(85)	(84)	12	29	(19,431)	(20,070)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(4,244)	(3,804)	(57)	(53)	-	-	(4,301)	(3,857)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	7,480	7,251	(24)	(13)	6	11	7,462	7,249
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน							475	421
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							7,937	7,670
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(1,665)	(1,586)
กำไรสำหรับปี							6,272	6,084

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74,652	71,137	46	45	(57)	(57)	74,641	71,125
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,868	1,097	-	-	(43)	(25)	3,825	1,072
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	389	275	96	88	42	24	527	387
สินทรัพย์อื่น	50,562	42,087	552	657	(33,876)	(29,202)	17,238	13,542
รวมสินทรัพย์	<u>129,471</u>	<u>114,596</u>	<u>694</u>	<u>790</u>	<u>(33,934)</u>	<u>(29,260)</u>	<u>96,231</u>	<u>86,126</u>



## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้ามีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2567	2566
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	27,751	28,545
ออสเตรเลีย	3,443	2,631
รวม	<u>31,194</u>	<u>31,176</u>

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ซึ่งไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แบ่งตามสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2567	2566
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
ประเทศไทย	4,440	1,532
ออสเตรเลีย	3,409	1,383
รวม	<u>7,849</u>	<u>2,915</u>

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 10 (2566: ร้อยละ 3 - 10) ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 40 ล้านบาทและ 38 ล้านบาท (2566: 36 ล้านบาทและ 35 ล้านบาท) ตามลำดับ

## 29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566	1,464,595	0.75
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566	1,365,907	0.70
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		2,830,502	1.45
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567	1,464,117	0.75
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567	1,171,799	0.60
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		2,635,916	1.35

## 30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 30.1 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>รายจ่ายฝ่ายทุน (ล้านบาท)</b>				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	5,118	5,853	3,697	5,602
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,475	3,669	1,859	3,274
<b>วงเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม</b>				
<b>ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ (ล้านเหรียญออสเตรเลีย)</b>				
ทุนเรือนหุ้น	158	16	-	-
<b>การค้ำประกัน (ล้านบาท)</b>				
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	4,573	3,103	4,291	2,764
หนังสือค้ำประกันเจ้าหนี้การค้า	21	21	21	21

### 30.2 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 60 ล้านบาท และคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

### 31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	3,350	1	-	<b>3,351</b>	4,378	1	-	<b>4,379</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	5,171	<b>5,171</b>	-	-	2,385	<b>2,385</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	17,435	-	<b>17,435</b>	-	13,720	-	<b>13,720</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	2,598	1	-	<b>2,599</b>	3,284	1	-	<b>3,285</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4,495	<b>4,495</b>	-	-	1,636	<b>1,636</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	17,435	-	<b>17,435</b>	-	13,720	-	<b>13,720</b>

## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

#### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากการลงทุนในเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน ตราสารทุนและตราสารหนี้ภาคเอกชนเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2567 (ล้านบาท)	2566 (ล้านบาท)	2567 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2566
เหรียญสหรัฐอเมริกา	5	5	33.9879	34.2233
ริงกิตมาเลเซีย	-	9	7.6109	7.4168
เหรียญออสเตรเลีย	15	139	21.1800	23.4595
เหรียญฮ่องกง	528	-	4.3790	-

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	4,763	360	5,123	0.04 - 0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	111	111	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	61	3,485	-	-	3,546	7.18 - 20.00
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	174	-	-	3,351	3,525	11.50
	-	235	3,485	4,763	3,822	12,305	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	4,961	-	-	-	-	4,961	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	3,693	3,693	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	-	10,414	-	11,914	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	9,417	7,895	-	-	-	17,312	หมายเหตุ 19
	15,878	7,895	-	10,414	3,693	37,880	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	4,269	442	4,711	0.04 - 5.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	60	60	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	965	255	-	-	1,220	10.00 - 20.00
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	175	-	-	4,379	4,554	11.50
	-	1,140	255	4,269	4,881	10,545	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	4,968	-	-	-	-	4,968	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	3,192	3,192	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	-	7,023	-	8,523	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	6,989	6,684	-	-	-	13,673	หมายเหตุ 19
	13,457	6,684	-	7,023	3,192	30,356	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	357	355	712	0.04 - 0.50	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	101	101	-	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	576	-	576	3.05 - 3.75	
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	174	-	2,599	2,773	11.50	
	-	174	933	3,055	4,162		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	4,961	-	-	-	4,961	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	3,445	3,445	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	9,999	-	11,499	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	9,417	7,895	-	-	17,312	หมายเหตุ 19
	15,878	7,895	9,999	3,445	37,217	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	135	393	528	0.04 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	141	141	-
เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	113	113	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	281	-	281	2.25 - 3.40
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	175	-	3,285	3,460	11.50
	-	175	416	3,932	4,523	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	4,968	-	-	-	4,968	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,625	2,625	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	6,748	-	8,248	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	6,989	6,684	-	-	13,673	หมายเหตุ 19
	13,457	6,684	6,748	2,625	29,514	

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมธนาคาร และการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	5,000,000	-	5,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,693,180	-	-	3,693,180
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	11,878,099	36,305	11,914,404
หุ้นกู้	-	9,800,000	8,000,000	17,800,000
<b>รวม</b>	<b>3,693,180</b>	<b>26,678,099</b>	<b>8,036,305</b>	<b>38,407,584</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	5,000,000	-	5,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,191,509	-	-	3,191,509
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	8,522,978	-	8,522,978
หุ้นกู้	-	7,220,000	6,800,000	14,020,000
<b>รวม</b>	<b>3,191,509</b>	<b>20,742,978</b>	<b>6,800,000</b>	<b>30,734,487</b>



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแตกเงิน	-	5,000,000	-	5,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,444,587	-	-	3,444,587
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	11,499,351	-	11,499,351
หุ้นกู้	-	9,800,000	8,000,000	17,800,000
<b>รวม</b>	<b>3,444,587</b>	<b>26,299,351</b>	<b>8,000,000</b>	<b>37,743,938</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแตกเงิน	-	5,000,000	-	5,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,624,919	-	-	2,624,919
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	8,247,512	-	8,247,512
หุ้นกู้	-	7,220,000	6,800,000	14,020,000
<b>รวม</b>	<b>2,624,919</b>	<b>20,467,512</b>	<b>6,800,000</b>	<b>29,892,431</b>

### 32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงินยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	17,312	17,435	13,673	13,720

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) ลิขสิทธิ์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
  - ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี
  - ค) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
  - ง) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประเมินจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
  - จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
  - ฉ) หนี้กู้ยืมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดหาเงินซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.77:1	0.67:1	0.81:1	0.71:1

#### 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ รวมเงินปันผลทั้งสิ้น 2,832 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปในระหว่างปี 2567 แล้ว ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.85 บาท คิดเป็นเงินปันผลจำนวน 1,660 ล้านบาท ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568