

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวม  
31 ธันวาคม 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญอย่างมาก รวมถึงกลุ่มบริษัทมีเงื่อนไขการขายที่หลากหลาย การบันทึกรายได้และการแสดงรายการในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินจึงมีความสำคัญ เนื่องจากมีผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ข้าพเจ้าได้ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ สุ่มตรวจสอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการ เช่น สัญญาซื้อขายและเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ขยายขอบเขตการตรวจสอบรายการขายในช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยมุ่งเน้นถึงความถูกต้องและรอบระยะเวลาในการรับรู้รายได้ วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงการกระทบยอดการขายกับการรับเงิน เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

#### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กรองแก้ว ลิ้มปัทมติกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 20 กุมภาพันธ์ 2567

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,710,918,512	1,314,835,216	527,675,944	450,535,091
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	60,431,558	38,416,482	141,329,212	68,433,208
เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ	6	-	113,359,450	75,023,950
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและคอกเบี้ยค้างรับ	6	-	281,123,933	379,843,287
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	71,125,304,872	65,675,185,661	62,044,811,762
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	698,825,380	679,948,609	386,115,125	347,826,717
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง	112,563,644	120,076,150	112,563,644	120,076,149
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	76,688,039	88,016,123	51,567,035	63,902,811
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	427,181,077	667,085,143	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	522,369,578	509,552,979	363,890,800	374,441,275
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>77,734,282,660</b>	<b>69,093,116,363</b>	<b>64,022,436,905</b>	<b>59,037,719,589</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ	6	1,219,914,653	1,247,313,661	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8	4,126,794,376	6,500,851,865	3,460,130,251
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน	9	-	-	1,129,108,800
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	10,204,644,403
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11, 12	1,255,507,194	1,114,876,944	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,071,732,669	1,137,320,487	728,932,546
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	387,618,024	389,305,057	268,483,928
ค่าความนิยม	88,118,199	87,816,013	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	77,278,740	78,472,387	67,509,414
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	130,228,862	235,647,295	80,575,855
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	2,608,631	12,401,045	2,608,631	12,401,045
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31,637,175	26,940,501	29,818,841	25,317,612
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,391,438,523</b>	<b>10,830,945,255</b>	<b>15,971,812,669</b>	<b>15,661,090,042</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>86,125,721,183</b>	<b>79,924,061,618</b>	<b>79,994,249,574</b>	<b>74,698,809,631</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	16	4,968,487,847	3,981,572,202	4,968,487,847	3,981,572,202
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	3,191,509,343	2,939,178,511	2,624,918,777	2,308,133,417
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	8,522,977,748	8,126,731,720	8,247,512,423	7,940,731,720
- หนี้กู้	19	6,988,480,340	8,541,742,993	6,988,480,340	8,541,742,993
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		721,216,827	1,096,684,770	654,461,271	1,014,006,626
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,446,031,740	2,004,133,854	1,372,895,963	1,964,762,890
เงินประกันผลการก่อสร้าง		852,559,805	712,888,648	800,852,670	664,610,800
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		466,205,421	368,644,203	378,048,884	346,818,448
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>27,157,469,071</b>	<b>27,771,576,901</b>	<b>26,035,658,175</b>	<b>26,762,379,096</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
ส่วนของเงินกู้ยืมสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	-	69,230,781	-	-
- หนี้กู้	19	6,684,306,963	3,816,720,431	6,684,306,963	3,816,720,431
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	249,633,372	263,671,086	223,377,949	237,298,977
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	343,534,748	359,541,838	-	19,560,496
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		226,071,779	180,435,673	214,723,536	170,970,820
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>7,503,546,862</b>	<b>4,689,599,809</b>	<b>7,122,408,448</b>	<b>4,244,550,724</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>34,661,015,933</b>	<b>32,461,176,710</b>	<b>33,158,066,623</b>	<b>31,006,929,820</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
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	28,704,883	28,287,448	-	-
ส่วนเกินทุนหุ้นสามัญซื้อคืน	61,466,231	61,466,231	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	21	214,569,156	214,569,156	214,569,156
ยังไม่ได้จัดสรร	47,400,215,809	43,886,553,055	43,063,392,767	40,337,234,916
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(681,879,259)	(1,128,623,103)	106,171,583	(311,973,706)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	50,475,126,265	46,514,302,232	46,836,182,951	43,691,879,811
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	989,578,985	948,582,676	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>51,464,705,250</b>	<b>47,462,884,908</b>	<b>46,836,182,951</b>	<b>43,691,879,811</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>86,125,721,183</b>	<b>79,924,061,618</b>	<b>79,994,249,574</b>	<b>74,698,809,631</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,836,438,893	34,221,838,635	26,538,741,371	31,488,599,183
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	340,164,851	264,028,998	206,806,724	194,040,284
รายได้อื่น	23 641,473,075	1,014,845,561	577,888,016	950,504,599
<b>รวมรายได้</b>	<b>31,818,076,819</b>	<b>35,500,713,194</b>	<b>27,323,436,111</b>	<b>32,633,144,066</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	19,866,120,830	20,890,639,222	16,666,892,422	19,062,728,766
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	204,574,696	178,916,198	92,961,337	83,882,109
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,963,038,317	2,086,924,939	1,818,584,699	1,986,377,732
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,894,047,154	1,942,466,393	1,593,531,323	1,638,288,628
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>23,927,780,997</b>	<b>25,098,946,752</b>	<b>20,171,969,781</b>	<b>22,771,277,235</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>7,890,295,822</b>	<b>10,401,766,442</b>	<b>7,151,466,330</b>	<b>9,861,866,831</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11, 12 246,872,474	390,476,827	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(467,393,838)	(276,792,951)	(458,313,076)	(271,491,736)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>7,669,774,458</b>	<b>10,515,450,318</b>	<b>6,693,153,254</b>	<b>9,590,375,095</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25 (1,586,377,967)	(2,212,138,384)	(1,380,943,392)	(1,968,659,580)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>6,083,396,491</b>	<b>8,303,311,934</b>	<b>5,312,209,862</b>	<b>7,621,715,515</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,989,426,180	8,173,261,445	5,312,209,862	7,621,715,515
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	93,970,311	130,050,489		
	<b>6,083,396,491</b>	<b>8,303,311,934</b>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3.07	4.19	2.72	3.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กำไรสำหรับปี</b>	6,083,396,491	8,303,311,934	5,312,209,862	7,621,715,515
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็น				
เงินตราต่างประเทศ - สุทธิจากภาษีเงินได้	66,821,366	(409,033,721)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	66,821,366	(409,033,721)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	25,241,457	-	23,316,407	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	701,220,720	(594,808,212)	639,278,725	(420,788,486)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	726,462,177	(594,808,212)	662,595,132	(420,788,486)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>793,283,543</b>	<b>(1,003,841,933)</b>	<b>662,595,132</b>	<b>(420,788,486)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>6,876,680,034</b>	<b>7,299,470,001</b>	<b>5,974,804,994</b>	<b>7,200,927,029</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	6,790,908,452	7,170,391,121	5,974,804,994	7,200,927,029
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	85,771,582	129,078,880		
	<b>6,876,680,034</b>	<b>7,299,470,001</b>		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม												
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ												
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง				กำไรสะสม				รวม		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	
	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนได้เสีย ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน หุ้นสามัญซื้อคืน	ส่วนเกิน ตามกฎหมาย	จัดสรรแล้ว			รวม ของส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	
					สำรอง	สำรอง หุ้นทุนซื้อคืน	ยังไม่ได้จัดสรร					
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565</b>	2,143,079,330	1,498,995,415	28,287,448	453,211,503	214,569,156	2,999,998,530	37,824,295,317	(2,999,998,530)	(92,868,478)	42,069,569,691	856,761,635	42,926,331,326
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	8,173,261,445	-	-	8,173,261,445	130,050,489	8,303,311,934
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,002,870,324)	(1,002,870,324)	(971,609)	(1,003,841,933)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	8,173,261,445	-	(1,002,870,324)	7,170,391,121	129,078,880	7,299,470,001
จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-	26,759,216	-	(75,613,002)	75,613,002	75,613,002	-	102,372,218	-	102,372,218
ลดทุนที่ชำระแล้วโดยการตัดหุ้นทุนซื้อคืน	(190,025,300)	-	-	(418,504,488)	-	-	(2,315,855,740)	2,924,385,528	-	-	-	-
โอนกลับกำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-	-	-	(2,924,385,528)	2,924,385,528	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	-	(2,828,030,798)	-	-	(2,828,030,798)	-	(2,828,030,798)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,257,839)	(37,257,839)
โอนสำรองมูลค่าชุดิธรรวมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	-	32,884,301	-	(32,884,301)	-	-	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>28,287,448</b>	<b>61,466,231</b>	<b>214,569,156</b>	<b>-</b>	<b>43,886,553,055</b>	<b>-</b>	<b>(1,128,623,103)</b>	<b>46,514,302,232</b>	<b>948,582,676</b>	<b>47,462,884,908</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>28,287,448</b>	<b>61,466,231</b>	<b>214,569,156</b>	<b>-</b>	<b>43,886,553,055</b>	<b>-</b>	<b>(1,128,623,103)</b>	<b>46,514,302,232</b>	<b>948,582,676</b>	<b>47,462,884,908</b>
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 ในราคาต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	-	-	417,435	-	-	-	-	-	-	417,435	(3,417,435)	(3,000,000)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,357,838)	(41,357,838)
โอนสำรองมูลค่าชุดิธรรวมไปกำไรสะสม (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>-</b>	<b>47,400,215,809</b>	<b>-</b>	<b>(681,879,259)</b>	<b>50,475,126,265</b>	<b>989,578,985</b>	<b>51,464,705,250</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	สำรองมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(195,560,630)	102,692,152	(92,868,478)
กำไรสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(409,033,721)	(593,836,603)	(1,002,870,324)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(409,033,721)	(593,836,603)	(1,002,870,324)
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม	-	(32,884,301)	(32,884,301)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(604,594,351)	(524,028,752)	(1,128,623,103)
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
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม	-	(329,496,971)	(329,496,971)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(537,772,985)	(144,106,274)	(681,879,259)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							องค์ประกอบอื่นของ	
								ส่วนของผู้ถือหุ้น	
								กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
								สำรองมูลค่าสุทธิธรรม	
ทุนเรือนหุ้น	กำไรสะสม						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ของสินทรัพย์ทางการเงิน	ที่วัดมูลค่าสุทธิธรรมผ่าน
	ที่ออกและ	ส่วนเกิน	ส่วนเกินทุน	จัดสรรแล้ว					
ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นสามัญซื้อคืน	สำรอง	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	หุ้นทุนซื้อคืน	- สุทธิจากภาษีเงินได้	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ตามกฎหมาย	หุ้นทุนซื้อคืน					
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565</b>	2,143,079,330	1,498,995,415	391,745,272	214,569,156	2,999,998,530	34,847,085,327	(2,999,998,530)	121,136,862	39,216,611,362
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	7,621,715,515	-	-	7,621,715,515
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	(420,788,486)	(420,788,486)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	7,621,715,515	-	(420,788,486)	7,200,927,029
จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	26,759,216	-	(75,613,002)	75,613,002	75,613,002	-	102,372,218
ลดทุนที่ชำระแล้วโดยการซื้อคืน	(190,025,300)	-	(418,504,488)	-	-	(2,315,855,740)	2,924,385,528	-	-
โอนกลับกำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-	-	(2,924,385,528)	2,924,385,528	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	(2,828,030,798)	-	-	(2,828,030,798)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	12,322,082	-	(12,322,082)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>-</b>	<b>214,569,156</b>	<b>-</b>	<b>40,337,234,916</b>	<b>-</b>	<b>(311,973,706)</b>	<b>43,691,879,811</b>
									-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	-	214,569,156	-	40,337,234,916	-	(311,973,706)	43,691,879,811
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	5,312,209,862	-	-	5,312,209,862
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	23,316,407	-	639,278,725	662,595,132
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	5,335,526,269	-	639,278,725	5,974,804,994
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	(2,830,501,854)	-	-	(2,830,501,854)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	221,133,436	-	(221,133,436)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>1,953,054,030</b>	<b>1,498,995,415</b>	<b>-</b>	<b>214,569,156</b>	<b>-</b>	<b>43,063,392,767</b>	<b>-</b>	<b>106,171,583</b>	<b>46,836,182,951</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	7,669,774,458	10,515,450,318	6,693,153,254	9,590,375,095
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสด				
รับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	19,748,542,338	20,669,652,177	16,559,274,519	18,918,848,058
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	180,098,180	295,449,407	180,098,180	295,449,407
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	137,667,256	127,386,808	95,238,771	84,453,949
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(246,872,474)	(390,476,827)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	536,037	-	2,285,100
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(1,113,901)	(2,264,825)	(418,638)	(2,815,532)
สำรองจากการประมาณการหนี้สิน	44,883,389	84,019,612	43,000,000	80,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	27,943,546	26,067,910	24,985,440	23,257,813
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ซึ่งไม่เกิดขึ้นจริง	(2,525,646)	(629,832)	(2,525,646)	(629,832)
กำไรจากการวัดมูลค่าชุดธรรมตราสารอนุพันธ์	(1,304,544)	(3,070,829)	(1,304,544)	(3,070,829)
รายได้เงินปันผล	(214,959,713)	(317,067,070)	(297,234,578)	(351,886,141)
รายได้ดอกเบี้ย	(152,760,835)	(156,634,305)	(15,297,881)	(35,324,690)
ต้นทุนทางการเงิน	467,393,838	276,792,951	458,313,076	271,491,736
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	27,656,765,892	31,125,211,532	23,737,281,953	28,872,434,134
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6,150,849)	15,938,496	(52,318,109)	(20,876,212)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(24,752,845,310)	(23,785,342,548)	(21,166,742,652)	(17,745,424,253)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(83,375,888)	(246,800,747)	(85,326,234)	46,111,991
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(158,897,121)	(172,924,509)	(157,969,990)	(166,098,715)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,696,674)	(2,383,745)	(4,501,229)	(2,278,596)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20,887,566	102,153,236	84,885,935	(114,407,523)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(558,102,114)	(1,284,533,921)	(591,866,927)	(1,279,910,584)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	189,087,795	8,982,134	167,774,321	38,498,735
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(10,134,470)	(3,646,716)	(9,760,960)	(3,089,017)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	752,717	4,858,100	752,717	4,875,171
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,293,291,544	5,761,511,312	1,922,208,825	9,629,835,131
จ่ายดอกเบี้ย	(495,497,712)	(261,091,066)	(475,362,035)	(246,679,275)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,977,309,855)	(2,230,415,050)	(1,803,126,886)	(1,985,240,563)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(179,516,023)</b>	<b>3,270,005,196</b>	<b>(356,280,096)</b>	<b>7,397,915,293</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุกาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	98,770,000	(70,200,000)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(11,729,750)	(11,689,521)	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมลดลง (เพิ่มขึ้น)	128,040,672	(76,917,520)	-	-
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	(373,402,368)	(6,567,981,806)	(115,965,160)	(5,780,213,958)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	3,803,594,882	1,092,926,200	3,156,695,501	551,887,980
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	(1,129,108,800)	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(1,464,014,100)	(4,113,275,453)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อเงินลงทุนลดลง	-	(48,525,400)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	1,314,900	-	1,314,900
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,757,534)	(30,478,560)	(5,725,583)	(30,029,429)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(60,789,101)	(73,546,878)	(52,068,276)	(60,352,623)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(12,683,358)	(21,190,816)	(12,391,358)	(18,852,816)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	3,019,334	3,099,300	936,249	2,861,718
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	46,678,435	38,737,951	15,247,235	44,899,877
เงินสดรับจากเงินปันผล	462,871,483	621,349,023	323,999,886	221,541,062
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>3,979,842,695</b>	<b>(5,072,903,127)</b>	<b>816,375,594</b>	<b>(9,250,418,742)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเจ้าหน้าที่ตัวแลกเปลี่ยน	9,500,000,000	5,000,000,000	9,500,000,000	5,000,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหน้าที่ตัวแลกเปลี่ยน	(8,500,000,000)	(5,000,000,000)	(8,500,000,000)	(5,000,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	65,860,437,464	63,105,484,288	60,524,291,411	59,728,982,265
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(65,533,660,448)	(61,443,336,388)	(60,217,510,708)	(58,106,695,250)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	9,740,770,916	8,335,896,482	9,740,770,916	8,335,896,482
เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	(8,600,000,000)	(5,500,000,000)	(8,600,000,000)	(5,500,000,000)
ซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(3,000,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน	-	102,372,218	-	102,372,218
เงินปันผลจ่าย	(2,830,506,264)	(2,828,051,498)	(2,830,506,264)	(2,828,051,498)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(41,199,886)	(37,152,046)	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(407,158,218)</b>	<b>1,735,213,056</b>	<b>(382,954,645)</b>	<b>1,732,504,217</b>
<b>ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน</b>	<b>2,914,842</b>	<b>(243,050,272)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>3,396,083,296</b>	<b>(310,735,147)</b>	<b>77,140,853</b>	<b>(119,999,232)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,314,835,216	1,625,570,363	450,535,091	570,534,323
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>4,710,918,512</b>	<b>1,314,835,216</b>	<b>527,675,944</b>	<b>450,535,091</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

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

**2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

**2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

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

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)
<b><u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</u></b>				
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99	99
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	โรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	82	82
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	57	57
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการ โรงแรมและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
			2566	2565
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)

**บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.**

Supalai Australia Holdings Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
------------------------------------	---------------------	------------	-----	-----

**บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Australia Holdings Pty Ltd**

Supalai Ripplside 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

**บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Ripplside Development Pty Ltd**

Balmoral Quay Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	100	100
-----------------------	----------------------	------------	-----	-----

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกับของ บริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของ บริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

2.4 กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมการทำงานที่บริษัทย่อยมีสิทธิในสินทรัพย์ และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายตามส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันดังต่อไปนี้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยนับตั้งแต่วันที่มีการควบคุมร่วมจนถึงวันที่การควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (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 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### **มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ - การปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two model rules)**

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดว่ากิจการต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two model rules) ที่เผยแพร่โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) โดยข้อยกเว้นชั่วคราวดังกล่าวมีผลบังคับใช้ทันที

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้ยังรวมถึงข้อกำหนดที่ให้กิจการที่ได้รับผลกระทบต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินมีความเข้าใจได้ดีขึ้นถึงความเสี่ยงของกิจการต่อภาษีเงินได้เสาหลักที่สองที่เกิดขึ้นจากกฎหมายดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในช่วงก่อนวันที่กฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเหล่านี้ใช้กับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 แต่ไม่ใช่สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างกาลที่สิ้นสุดในหรือก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ได้ถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นดังกล่าว โดยไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของภาษีเงินได้เสาหลักที่สองต่องบการเงิน

#### **4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

##### **4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

###### **ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

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

ข) รายได้จากกำไรให้เช่าและบริการ

รายได้จากกำไรให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า  
รายได้จากกำไรให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

ค) รายได้จากดอกเบี้ย

รายได้จากดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์  
ทางการเงินสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ย  
ที่แท้จริง

ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

จ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่ง  
สรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่  
ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา  
เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่  
ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็น  
ค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่  
แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มี  
สภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัด  
ในการเบิกใช้

#### 4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 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 จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ 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 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดักบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ได้บันทึกเป็นต้นทุนรอดักบัญชีซึ่งแสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบแสดงฐานะการเงินและทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่า หากสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุในสัญญาสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

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

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า



#### 4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท 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 และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## **ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

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 ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามช่วงเวลาที่จะระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้น

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)**

ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็น การได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าว หมายถึง ตราสารอนุพันธ์

## **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย การคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## **การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ**

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

## **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดหรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพัน หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมด ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### 4.20 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

#### 4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
  - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
  - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง 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
	2566	2565	2566	2565	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	8	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการโครงการ	-	-	23	47	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	12	11	ร้อยละ 2.3 - 3.4 ต่อปี (2565: ร้อยละ 1.8 - 2.2 ต่อปี)
ซื้อที่ดิน	-	-	13	13	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจัดการอาคาร	-	-	3	3	ราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้ดอกเบี้ย	85	130	-	-	ร้อยละ 10.0 - 20.0 ต่อปี (2565: ร้อยละ 10.0 - 20.0 ต่อปี)
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	175	175	170	170	ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจากรายอื่น



ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ยอดคงค้างกับบริษัทย่อย</b>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	95,036	41,430
เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ	-	-	113,359	75,024
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(หมายเหตุ 17)				
บริษัท คูราฟลอร์ จำกัด (มีกรรมกรร่วมกัน)	34,769	35,447	33,322	34,929

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ**

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	-	721,761	(462,644)	259,117
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	354,040	224,291	(556,324)	22,007
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	25,803	10,210	(36,013)	-
<b>รวม</b>	<b>379,843</b>	<b>956,262</b>	<b>(1,054,981)</b>	<b>281,124</b>

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี
<b>การร่วมค้า</b>				
Ballarat Street Development Pty Ltd	164,861	37,433	-	202,294
<b>บริษัทร่วม</b>				
Peet No. 1895 Pty Ltd	785,825	69,601	(117,297)	738,129
Satterley Narangba Pty Ltd	18,364	1,515	(19,879)	-
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	219,310	11,895	(4,796)	226,409
Satterley Madora Bay Pty Ltd	58,954	3,252	(9,123)	53,083
รวม	1,082,453	86,263	(151,095)	1,017,621
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	1,247,314	123,696	(151,095)	1,219,915

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	178,506	210,748	164,259	186,661
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	11,723	11,583	10,944	10,871
รวม	190,229	222,331	175,203	197,532

## 7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	4,716,196	4,106,423	4,339,232	3,874,605
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	57,541,821	49,373,805	49,119,344	41,295,694
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,872,587	12,200,257	8,589,535	11,823,420
รวม	71,130,604	65,680,485	62,048,111	56,993,719
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(5,299)	(5,299)	(3,299)	(3,299)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	71,125,305	65,675,186	62,044,812	56,990,420
มูลค่าสุทธิทางบัญชีที่จัดจำนองไว้เป็นหลักประกัน	32,249,140	25,882,812	29,891,675	23,410,156

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	207	136	195	127
อัตราดอกเบี้ยเป็นทุน (ร้อยละ)	1.9 - 3.9	1.6 - 3.6	2.0 - 3.4	1.6 - 2.3

8. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ตราสารหนี้ภาคเอกชนที่จะถือจนครบกำหนด	175,411	177,122	175,411	177,122
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	297	360	297	360
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	4,378,267	6,823,238	3,284,422	5,403,634
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
หุ้นกู้ที่มีอนุพันธ์แฝง	-	167,217	-	167,217
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น - สุทธิ	4,553,975	7,167,937	3,460,130	5,748,333
หมุนเวียน	427,181	667,085	-	167,217
ไม่หมุนเวียน	4,126,794	6,500,852	3,460,130	5,581,116
	4,553,975	7,167,937	3,460,130	5,748,333

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนและ โอนผลสะสมของกำไรที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปกำไรสะสม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย	3,648	790	3,006	244
โอนไปกำไรสะสม	329	33	221	12

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ยังถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงิน 215 ล้านบาท และ 175 ล้านบาท (2565: 317 ล้านบาท และ 284 ล้านบาท) ตามลำดับ

## 9. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 บริษัทฯจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมใน Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. เป็นจำนวน 1,129 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2566 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯจึงได้แสดงจำนวนดังกล่าวเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์แล้วในวันที่ 16 มกราคม 2567

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท) เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)				
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	335	335	331,325	331,325	-	-
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	169	169	215,292	215,292	-	-
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	192	192	180,082	177,082	54,404	48,923
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	745	745	744,705	744,705	29,788	14,894
Supalai Philippines Incorporate (ล้านฟิลิปปินส์เปโซ)	900	900	432,328	432,328	38,336	4,162
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. (ล้านเหรียญสิงคโปร์)	327	270	8,333,912	6,872,898	-	-
รวม			10,237,644	8,773,630	122,528	67,979
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน			(33,000)	(33,000)		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ			10,204,644	8,740,630		

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 13 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 1,461 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 6,873 ล้านบาท เป็น 8,334 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมคือร้อยละ 100 และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์แล้วในเดือนมิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท หาดใหญ่ครินทร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 30,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 56.77 เป็นร้อยละ 56.93 บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นและจ่ายค่าหุ้นจำนวนเงินรวม 3 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566

## 11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีกลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย	
The Satterley Officer Joint Venture	25	25	99,841	66,806
The Satterley Greenvale Joint Venture	25	25	214,764	218,124
Fyansford Development Pty Ltd	50	50	376,708	394,173
Ballarat Street Development Pty Ltd	50	50	-	-
รวม			691,313	679,103

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ Supalai Australia Holdings Pty Ltd เข้าร่วมลงทุนใน SSRCP Holdco Pty Ltd ซึ่งการร่วมค้าดังกล่าวจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาลงทุนในการร่วมค้านั้นแล้ว และจะจ่ายชำระเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวในปี 2567

## 11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนใน	จากเงินลงทุนใน	เบ็ดเสร็จอื่นจาก	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ
การร่วมค้าในระหว่างปี	การร่วมค้าในระหว่างปี	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
The Satterley Officer Joint Venture	32,320	135,840	715	(2,388)	-	(247,178)
The Satterley Greenvale Joint Venture	(4,050)	90,447	690	(8,206)	-	(121,464)
Fyansford Development Pty Ltd	45,022	107,351	1,073	(14,875)	(63,560)	(78,951)
Ballarat Street Development Pty Ltd	(48,001)	(33,610)	(731)	158	-	-
รวม	25,291	300,028	1,747	(25,311)	(63,560)	(447,593)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของการร่วมค้า Ballarat Street Development Pty Ltd จำนวน 52 ล้านบาท (2565: 3 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือตามพหุติฉินที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของการร่วมค้าดังกล่าว

### 11.3 ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley Officer Joint Venture		The Satterley Greenvale Development Joint Venture		Fyansford Development Pty Ltd		Ballarat Street Development Pty Ltd	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	494	499	853	882	1,512	1,459	1,229	377
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1	-	15	16	4	8	314	313
หนี้สินหมุนเวียน	(95)	(232)	(9)	(26)	(765)	(680)	(1,646)	(696)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	-	(1)	-	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>400</b>	<b>267</b>	<b>859</b>	<b>872</b>	<b>751</b>	<b>786</b>	<b>(103)</b>	<b>(6)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	25	25	25	50	50	50	50
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า</b>	<b>100</b>	<b>67</b>	<b>215</b>	<b>218</b>	<b>377</b>	<b>393</b>	<b>(52)</b>	<b>(3)</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley Officer Joint Venture		The Satterley Greenvale Development Joint Venture		Fyansford Development Pty Ltd		Ballarat Street Development Pty Ltd	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
รายได้	353	1,654	11	980	516	930	-	-
กำไร (ขาดทุน)	129	543	(16)	362	90	215	(96)	(67)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	(9)	3	(33)	2	(30)	(1)	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>132</b>	<b>534</b>	<b>(13)</b>	<b>329</b>	<b>92</b>	<b>185</b>	<b>(97)</b>	<b>(67)</b>



## 12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565
Peet No. 1895 Pty Ltd	50	50	402,213	310,473
Satterley Narangba Pty Ltd	17	17	68,801	60,113
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	19	19	19,895	14,985
Satterley Madora Bay Pty Ltd	11	11	73,285	50,203
รวม			564,194	435,774

### 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจาก		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนใน	การร่วมค้าในระหว่างปี	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
Peet No. 1895 Pty Ltd	181,949	55,143	2,068	(11,800)	(115,332)	-
Satterley Narangba Pty Ltd	12,276	16,843	332	(2,293)	(3,920)	-
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	4,786	1,744	124	(569)	-	-
Satterley Madora Bay Pty Ltd	22,570	16,719	512	(1,918)	-	-
รวม	221,581	90,449	3,036	(16,580)	(119,252)	-

### 12.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay	
	Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	162	77	624	639	1,769	1,702	1,454	1,423
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,130	3,592	3	4	123	94	18	19
หนี้สินหมุนเวียน	(2,115)	(1,254)	(203)	(277)	(1,665)	(1,626)	(796)	(973)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(370)	(1,793)	(19)	(11)	(119)	(89)	(16)	(17)
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>807</b>	<b>622</b>	<b>405</b>	<b>355</b>	<b>108</b>	<b>81</b>	<b>660</b>	<b>452</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	17	17	19	19	11	11
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของบริษัทร่วม</b>	<b>404</b>	<b>311</b>	<b>69</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>73</b>	<b>50</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay	
	Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
รายได้	1,946	1,177	719	598	334	268	900	748
กำไร (ขาดทุน)	365	111	72	99	26	9	203	151
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4	(24)	2	(13)	1	(3)	5	(17)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>369</b>	<b>87</b>	<b>74</b>	<b>86</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>208</b>	<b>134</b>

### 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินรอกการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
ราคาทุน	13,331	1,800,842	1,814,173
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(676,853)	(676,853)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	13,331	1,123,989	1,137,320

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอกการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
ราคาทุน	13,331	1,287,048	1,300,379
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(531,672)	(531,672)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	13,331	755,376	768,707

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>มูลค่าตามบัญชีต้นปี</b>	1,137,320	1,161,123	768,707	764,303
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	5,758	30,479	5,726	30,029
โอนเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(436)	-	-	-
โอนมาจาก (โอนเป็น) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(7,981)	9,087	(7,981)	9,087
ค่าเสื่อมราคา	(63,078)	(61,547)	(37,519)	(34,712)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	150	(1,822)	-	-
<b>มูลค่าตามบัญชีปลายปี</b>	<b>1,071,733</b>	<b>1,137,320</b>	<b>728,933</b>	<b>768,707</b>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินรอการพัฒนา	-	22,830	-	22,830
ที่ดิน อาคารและสำนักงานให้เช่า	2,384,799	2,408,039	1,635,630	1,631,066

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 31 ล้านบาท (2565: 32 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและการออกหนังสือค้ำประกัน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2564	108,961	383,882	151,886	95,439	254,696	75,892	3,153	1,073,909
ซื้อเพิ่ม	-	-	13,715	7,253	29,859	18,804	3,916	73,547
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,165)	(406)	(4,305)	(11,343)	-	(17,219)
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,768	-	20,442	-	-	-	-	26,210
โอนเข้า (ออก)	-	5,777	-	1,244	-	-	(7,021)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(97)	-	(61)	-	-	-	(158)
31 ธันวาคม 2565	114,729	389,562	184,878	103,469	280,250	83,353	48	1,156,289
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2564	-	235,814	131,014	85,345	207,491	62,177	-	721,841
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,375	4,048	4,860	23,245	6,732	-	53,260
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(376)	(406)	(4,259)	(11,344)	-	(16,385)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(44)	-	(59)	-	-	-	(103)
31 ธันวาคม 2565	-	250,145	134,686	89,740	226,477	57,565	-	758,613
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2564	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2565	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2564	100,590	148,068	20,872	10,094	47,205	13,715	3,153	343,697
31 ธันวาคม 2565	106,358	139,417	50,192	13,729	53,773	25,788	48	389,305
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2565 (จำนวน 10 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								53,260

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
<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 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								60,713

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินและ		ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่ง		รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
<b>ราคาทุน</b>							
31 ธันวาคม 2564	51,879	205,054	65,956	18,977	210,436	55,911	608,213
ซื้อเพิ่ม	-	-	12,942	2,225	27,941	17,245	60,353
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(16)	(3,892)	(11,344)	(15,252)
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,769	-	20,443	-	-	-	26,212
31 ธันวาคม 2565	57,648	205,054	99,341	21,186	234,485	61,812	679,526
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
31 ธันวาคม 2564	-	104,226	53,924	15,123	168,134	44,562	385,969
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,143	2,670	1,559	21,384	5,620	38,376
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(17)	(3,845)	(11,344)	(15,206)
31 ธันวาคม 2565	-	111,369	56,594	16,665	185,673	38,838	409,139
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
31 ธันวาคม 2564	8,371	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2565	8,371	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2564	43,508	100,828	12,032	3,854	42,302	11,349	213,873
31 ธันวาคม 2565	49,277	93,685	42,747	4,521	48,812	22,974	262,016
<b>ราคาทุน</b>							
2565 (จำนวน 2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							38,376

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
31 ธันวาคม 2565	57,648	205,054	99,341	21,186	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>ค่าเพื่อการด้อยค่า</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>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2566 (จำนวน 2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							45,082



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคา  
หมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	448	423	243	204

บริษัทย่อได้นำที่ดินมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 1 ล้านบาทไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็น  
หลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี

#### 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	159,516	146,833	145,183	132,792
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(82,237)	(68,361)	(77,674)	(65,036)
<b>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>77,279</b>	<b>78,472</b>	<b>67,509</b>	<b>67,756</b>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	78,472	69,861	67,756	60,269
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	12,683	21,191	12,391	18,853
ค่าตัดจำหน่าย	(13,876)	(12,580)	(12,638)	(11,366)
<b>มูลค่าตามบัญชีปลายปี</b>	<b>77,279</b>	<b>78,472</b>	<b>67,509</b>	<b>67,756</b>

## 16. เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	3,981,572	3,980,821
<u>บวก</u> ออกตัวแลกเปลี่ยน	9,500,000	5,000,000
<u>หัก</u> จ่ายคืนตัวแลกเปลี่ยน	(8,500,000)	(5,000,000)
<u>บวก</u> ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	102,291	50,139
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี	(115,375)	(49,388)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	<u>4,968,488</u>	<u>3,981,572</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.58 ถึง 2.97 ต่อปี (2565: ร้อยละ 1.10 และ 1.70 ต่อปี) และครบกำหนดไถ่ถอนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

## 17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	34,769	35,447	33,322	34,929
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,627,894	2,290,008	2,227,541	1,797,317
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>	50,927	96,197	48,058	87,862
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	477,919	517,527	315,998	388,025
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</b>	<u>3,191,509</u>	<u>2,939,179</u>	<u>2,624,919</u>	<u>2,308,133</u>

## 18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	8,522,978	8,195,963	8,247,512	7,940,732
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,522,978)	(8,126,732)	(8,247,512)	(7,940,732)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	-	69,231	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	8,195,963	6,536,031	7,940,732	6,318,445
บวก กู้เพิ่ม	65,924,437	63,105,484	60,588,291	59,728,982
หัก จ่ายคืนเงินกู้	(65,597,660)	(61,443,336)	(60,281,511)	(58,106,695)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	238	(2,216)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	8,522,978	8,195,963	8,247,512	7,940,732
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	24,536,014	22,482,065	23,177,558	20,752,911

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

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะมีในภายหน้าในโครงการของกลุ่มบริษัท

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

19. หุ้นกู้

บริษัทฯ ออกจำหน่ายหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
							ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงเกินหนึ่งปี	รวม	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงเกินหนึ่งปี	รวม
<b>หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน</b>												
1/2563*	3 ปี	20 กุมภาพันธ์ 2563	20 กุมภาพันธ์ 2566	1,000	1.69	-	-	-	-	2,500,000	-	2,500,000
2/2564*	2 ปี	16 สิงหาคม 2564	16 สิงหาคม 2566	1,000	1.41	-	-	-	-	1,500,000	-	1,500,000
1/2565*	2 ปี	1 มีนาคม 2565	1 มีนาคม 2567	1,000	1.44	-	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000
2/2565-1*	1 ปี	9 พฤษภาคม 2565	9 พฤษภาคม 2566	1,000	1.23	-	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
2/2565-2	2 ปี	9 พฤษภาคม 2565	9 พฤษภาคม 2567	1,000	2.13	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2565 ถึงเดือนพฤษภาคม 2567	600,000	-	600,000	-	600,000	600,000
3/2565-1*	1 ปี 16 วัน	8 สิงหาคม 2565	24 สิงหาคม 2566	1,000	1.88	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
3/2565-2*	2 ปี	8 สิงหาคม 2565	8 สิงหาคม 2567	1,000	2.58	-	500,000	-	500,000	-	500,000	500,000
4/2565-1	1 ปี	1 กันยายน 2565	1 กันยายน 2566	1,000	1.77	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนมีนาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2566	-	-	-	1,600,000	-	1,600,000
4/2565-2*	2 ปี 1 เดือน	1 กันยายน 2565	3 ตุลาคม 2567	1,000	2.38	-	800,000	-	800,000	-	800,000	800,000
1/2566	1 ปี	3 พฤษภาคม 2566	3 พฤษภาคม 2567	1,000	2.47	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2566 ถึงเดือนพฤษภาคม 2567	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	-	-	-

							งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	มูลค่าที่ตรา ไว้ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/ อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	ส่วนที่ถึง	ส่วนที่ถึง		ส่วนที่ถึง	ส่วนที่ถึง	
							กำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	กำหนดชำระ เกินหนึ่งปี	รวม	กำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	กำหนดชำระ เกินหนึ่งปี	รวม
2/2566-2	2 ปี	19 พฤษภาคม 2566	19 พฤษภาคม 2568	1,000	2.77	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนพฤศจิกายน 2566 ถึงเดือนพฤษภาคม 2568	-	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	-	-	-
3/2566-3	2 ปี	15 สิงหาคม 2566	15 สิงหาคม 2568	1,000	3.13	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ถึงเดือนสิงหาคม 2568	-	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	-	-	-
รวม							7,220,000	6,800,000	14,020,000	8,600,000	3,900,000	12,500,000
หัก	ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี						(3,020)	(6,012)	(9,032)	(4,014)	(3,476)	(7,490)
	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี						(228,500)	(109,681)	(338,181)	(54,243)	(79,804)	(134,047)
สุทธิ							6,988,480	6,684,307	13,672,787	8,541,743	3,816,720	12,358,463

\* หุ้นกู้ประเภท Zero Coupon Bond

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม /
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	12,358,463
<b>บวก</b> ออกจำหน่ายเพิ่ม	9,740,771
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	9,147
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอดตัดบัญชี	175,095
<b>หัก</b> ไถ่ถอนหุ้นกู้คืน	(8,600,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดตัดบัญชี	(10,689)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	13,672,787

## 20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ในประเทศไทยซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	263,671	241,250	237,299	217,130
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	23,132	21,484	20,658	19,132
ต้นทุนดอกเบี้ย	4,812	4,584	4,327	4,126
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	(38,842)	-	(38,670)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	1,648	-	3,465	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	5,346	-	6,060	-
<b>ผลประโยชน์ที่จ่ายระหว่างปี</b>	(10,134)	(3,647)	(9,761)	(3,089)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	249,633	263,671	223,378	237,299

กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 24 ล้านบาท และ 20 ล้านบาท (2565: 19 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท) ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ประมาณ 10 ปี (2565: 10 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราคิดลด	3	2	3	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 6	3 - 5	6	5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 45	0 - 45	0 - 35	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(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)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด	(12)	13	(11)	12
อัตราการขึ้นเงินเดือน	14	(13)	13	(12)

## 21. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

## 22. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 22.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปีที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญา ซึ่งแสดงไว้ในรายการเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปี	1,057	1,617	1,027	1,581

### 22.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 18,386 ล้านบาท และ 14,831 ล้านบาท (2565: 23,375 ล้านบาท และ 18,503 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

## 23. รายได้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
รายได้เงินปันผล	214,960	317,077	297,235	351,886
รายได้ดอกเบี้ย	152,761	156,634	15,298	35,325
อื่นๆ	273,752	541,135	265,355	563,294
รวม	<u>641,473</u>	<u>1,014,846</u>	<u>577,888</u>	<u>950,505</u>



## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	24,466	23,329	21,709	18,137
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	(5,563)	(3,571)	(5,054)	915
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	721	807	615	688
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	138	127	95	84
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	777	788	747	765
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,137	1,292	1,072	1,221

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	1,675,813	2,229,130	1,444,080	2,022,225
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(499)	196	(499)	196
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(88,936)	(17,188)	(62,638)	(53,761)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน</b>	<u>1,586,378</u>	<u>2,212,138</u>	<u>1,380,943</u>	<u>1,968,660</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	6,369	-	5,829	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง				
การเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	85,849	(114,088)	104,536	(108,277)
รวม	92,218	(114,088)	110,365	(108,277)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,669,774	10,515,450	6,693,153	9,590,375
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 17, 20, 30	ร้อยละ 17, 20, 30	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,664,626	2,137,993	1,338,631	1,918,075
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ				
ปีก่อน	(499)	196	(499)	196
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	69,538	64,016	69,538	64,016
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(139,850)	(10,586)	-	-
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	-	-	(24,506)	(13,596)
อื่นๆ	(7,437)	20,519	(2,221)	(31)
รวม	(77,749)	73,949	42,811	50,389
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน	1,586,378	2,212,138	1,380,943	1,968,660

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	960	960	660	660
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	854	854	7,054	7,054
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้	32,267	38,980	32,266	38,980
ประมาณการเงินสมทบกองทุน				
นิติบุคคลหมู่บ้าน	41,451	32,353	39,600	31,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	49,927	52,734	44,676	47,460
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	36,762	96,069	-	77,993
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	8,409	10,419	-	-
อื่นๆ	3,279	3,278	-	-
<b>รวม</b>	<b>173,909</b>	<b>235,647</b>	<b>124,256</b>	<b>203,147</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(10,835)	(15,260)	(10,835)	(15,260)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(26,543)	-	(26,543)	-
กำไรของหน่วยงานในต่างประเทศ				
ที่ยังไม่ได้นำส่ง	(343,464)	(339,912)	-	-
อื่นๆ	(6,373)	(4,370)	(6,302)	(4,300)
<b>รวม</b>	<b>(387,215)</b>	<b>(359,542)</b>	<b>(43,680)</b>	<b>(19,560)</b>
<b>รายการในงบแสดงฐานะทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	130,229	235,647	80,576	203,147
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(343,535)	(359,542)	-	(19,560)
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>(213,306)</b>	<b>(123,895)</b>	<b>80,576</b>	<b>183,587</b>

## 26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (ไม่รวมจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ซื้อคืนในระหว่างปี)

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	5,989,426	8,173,261	5,312,210	7,621,716
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,950,431	1,950,431	1,950,431	1,950,431
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	3.07	4.19	2.72	3.91

27. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากภายนอก	31,069	34,442	107	44	-	-	31,176	34,486
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1	1	17	17	(18)	(18)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	31,070	34,443	124	61	(18)	(18)	31,176	34,486
ต้นทุนขาย	(20,015)	(21,066)	(84)	(57)	29	53	(20,070)	(21,070)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(3,804)	(3,991)	(53)	(40)	-	2	(3,857)	(4,029)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	7,251	9,386	(13)	(36)	11	37	7,249	9,387
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน							421	1,128
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							7,670	10,515
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(1,586)	(2,212)
กำไรสำหรับปี							6,083	8,303

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	71,137	65,655	45	58	(57)	(38)	71,125	65,675
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,097	1,163	-	-	(25)	(26)	1,072	1,137
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	275	268	88	96	24	25	387	389
สินทรัพย์อื่น	42,087	36,049	657	877	(29,202)	(24,203)	13,542	12,723
รวมสินทรัพย์	114,596	103,135	790	1,031	(29,260)	(24,242)	86,126	79,924

## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้ามีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	28,545	33,646
ออสเตรเลีย	2,631	840
รวม	<u>31,176</u>	<u>34,486</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี)		
ประเทศไทย	2,671	4,001
ออสเตรเลีย	5,590	6,594
รวม	<u>8,261</u>	<u>10,595</u>

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 10 (2565: ร้อยละ 3 - 10) ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 36 ล้านบาท และ 35 ล้านบาท (2565: 33 ล้านบาท และ 32 ล้านบาท) ตามลำดับ

## 29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565	1,462,480	0.75
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2565	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2565	1,365,551	0.70
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2565		2,828,031	1.45
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

## 30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 30.1 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>รายจ่ายฝ่ายทุน (ล้านบาท)</b>				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	5,853	8,373	5,602	8,099
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	3,669	3,556	3,274	2,981
<b>วงเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม</b>				
<b>ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ (ล้านเหรียญออสเตรเลีย)</b>				
ทุนเรือนหุ้น	16	16	-	-
<b>การค้ำประกัน (ล้านบาท)</b>				
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	3,095	2,862	2,756	2,424
หนังสือค้ำประกันเจ้าหนี้การค้า	21	21	21	21



## 30.2 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 270 ล้านบาท และคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

## 31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	4,378	1	-	<b>4,379</b>	6,823	1	-	<b>6,824</b>
ตราสารอนุพันธ์								
หุ้นกู้ที่มีอนุพันธ์แฝง	-	-	-	-	-	167	-	<b>167</b>
<b>หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
ตราสารอนุพันธ์								
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	1	-	<b>1</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,385	<b>2,385</b>	-	-	2,431	<b>2,431</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	13,720	-	<b>13,720</b>	-	12,358	-	<b>12,358</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	3,284	1	-	<b>3,285</b>	5,403	1	-	<b>5,404</b>
ตราสารอนุพันธ์								
หุ้นกู้ที่มีอนุพันธ์แฝง	-	-	-	-	-	167	-	<b>167</b>
<b>หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
ตราสารอนุพันธ์								
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	1	-	<b>1</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,636	<b>1,636</b>	-	-	1,654	<b>1,654</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	13,720	-	<b>13,720</b>	-	12,358	-	<b>12,358</b>

## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นตราสารอนุพันธ์ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากมีการลงทุนในเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน  
ตราสารทุน ตราสารหนี้ภาคเอกชนและหุ้นกู้ที่มีอนุพันธ์แฝงเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตรา  
ต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2566 (ล้านบาท)	2565 (ล้านบาท)	2566 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2565
เหรียญสหรัฐอเมริกา	5	5	34.2233	34.5624
ริงกิตมาเลเซีย	9	81	7.4168	7.8304
เหรียญออสเตรเลีย	139	216	23.4595	23.3791

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตรา  
ต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษี  
ของกลุ่มบริษัท

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้น  
ลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภท  
อัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่  
ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน)  
ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<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>							
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	4,968	-	-	-	-	4,968	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	3,192	3,192	หมายเหตุ 17
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)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,034	281	1,315	0.04 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	38	38	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	969	278	-	-	1,247	10.00 - 20.00
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	177	-	-	6,991	7,168	11.50
	-	1,146	278	1,034	7,310	9,768	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	3,982	-	-	-	-	3,982	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,939	2,939	หมายเหตุ 17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	-	6,696	-	8,196	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	8,542	3,816	-	-	-	12,358	หมายเหตุ 19
	14,024	3,816	-	6,696	2,939	27,475	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
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>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	4,968	-	-	-	4,968	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,625	2,625	หมายเหตุ 17
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	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	175	276	451	0.04 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	68	68	-
เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	75	75	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	380	-	380	1.80 - 2.15
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	177	-	5,571	5,748	11.50
	-	177	555	5,990	6,722	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	3,982	-	-	-	3,982	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,308	2,308	หมายเหตุ 17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	6,441	-	7,941	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	8,542	3,816	-	-	12,358	หมายเหตุ 19
	14,024	3,816	6,441	2,308	26,589	

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมธนาคาร และการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(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)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	4,000,000	-	4,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,939,179	-	-	2,939,179
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	8,126,732	69,231	8,195,963
หุ้นกู้	-	8,600,000	3,900,000	12,500,000
<b>รวม</b>	<b>2,939,179</b>	<b>20,726,732</b>	<b>3,969,231</b>	<b>27,635,142</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	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>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	4,000,000	-	4,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,308,133	-	-	2,308,133
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	7,940,732	-	7,940,732
หุ้นกู้	-	8,600,000	3,900,000	12,500,000
<b>รวม</b>	<b>2,308,133</b>	<b>20,540,732</b>	<b>3,900,000</b>	<b>26,748,865</b>

### 32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	13,673	13,720	12,358	12,358

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) ลิขสิทธิ์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
  - ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี
  - ค) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
  - ง) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
  - จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
  - ฉ) หนี้กู้ยืมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย
  - ช) ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราแลกเปลี่ยนทันที อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าของเงินตราต่างประเทศ และเส้นอัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.67:1	0.68:1	0.71:1	0.71:1



#### 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ รวมเงินปันผลทั้งสิ้น 2,832 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปในระหว่างปี 2566 แล้วในอัตราหุ้นละ 0.70 บาท จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.75 บาท คิดเป็นเงินปันผลจำนวน 1,465 ล้านบาท ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567