

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

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

*การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*

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

**ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กรองแก้ว ลิ้มปิติติกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2569

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,788,204,622	5,123,148,575	791,597,452	711,847,379
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	47,818,563	110,698,226	43,133,772	100,659,733
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและคอกเบี้ยค้างรับ	6	-	1,054,648,454	575,529,321
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	77,447,596,833	69,542,502,582	67,163,079,594
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	244,899,027	527,495,621	244,899,027	216,333,182
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง	33,344,285	57,366,268	33,344,285	57,366,268
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	42,302,440	59,710,942	19,931,781	37,673,366
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	213,502,996	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	552,247,443	502,032,249	494,033,142	433,657,683
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>82,369,916,209</b>	<b>81,251,565,650</b>	<b>72,224,090,495</b>	<b>69,296,146,526</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ	6	5,053,491,011	3,546,006,521	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8	1,852,605,502	3,295,165,264	1,350,252,607
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน	-	-	-	759,349,500
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	17,323,357,367
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	5,710,641,452	2,790,043,446	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	668,775,823	548,849,082	172,200,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	2,624,456,864	3,824,751,849	2,352,675,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	510,859,800	526,752,153	355,781,470
ค่าความนิยม	36,208,945	38,170,061	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	108,900,522	81,295,481	100,831,772
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	305,784,462	288,870,998	212,898,166
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	7,134,404	3,857,801	7,134,404	3,857,801
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36,103,056	35,735,786	34,362,770	32,613,315
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>16,914,961,841</b>	<b>14,979,498,442</b>	<b>21,909,494,056</b>	<b>21,971,792,177</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>99,284,878,050</b>	<b>96,231,064,092</b>	<b>94,133,584,551</b>	<b>91,267,938,703</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	15	6,163,034,064	4,960,756,122	6,163,034,064	4,960,756,122
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	3,075,141,148	3,693,180,138	2,666,623,659	3,444,586,657
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	17	9,960,957,254	11,878,098,886	9,808,081,354	11,499,351,031
- หุ้นกู้	18	9,121,925,687	9,416,981,679	9,121,925,687	9,416,981,679
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		526,917,062	1,147,112,023	377,390,396	897,726,955
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		884,598,316	930,321,140	828,909,552	878,210,245
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		892,388,689	930,742,708	834,956,367	870,815,669
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		381,868,008	410,458,029	357,809,478	372,871,744
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>31,006,830,228</b>	<b>33,367,650,725</b>	<b>30,158,730,557</b>	<b>32,341,300,102</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
ส่วนของเงินกู้ยืมสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	17	-	36,305,439	-	-
- หุ้นกู้	18	12,742,011,523	7,894,545,119	12,742,011,523	7,894,545,119
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	19	272,134,456	273,706,369	243,672,829	245,528,283
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	220,003,448	186,543,626	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		258,144,910	251,970,252	246,226,112	241,780,878
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>13,492,294,337</b>	<b>8,643,070,805</b>	<b>13,231,910,464</b>	<b>8,381,854,280</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>44,499,124,565</b>	<b>42,010,721,530</b>	<b>43,390,641,021</b>	<b>40,723,154,382</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 1,955,666,261 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,955,666,261	1,955,666,261	1,955,666,261	1,955,666,261
<b>ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 1,953,054,030 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,953,054,030	1,953,054,030	1,953,054,030	1,953,054,030
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	29,622,600	29,622,600	-	-
ส่วนเกินทุนหุ้นสามัญซื้อคืน	61,466,231	61,466,231	-	-
<b>กำไรสะสม</b>				
<b>จัดสรรแล้ว</b>				
สำรองตามกฎหมาย	20	214,569,156	214,569,156	214,569,156
สำรองหุ้นที่ซื้อคืน	21	957,816,300	-	957,816,300
ยังไม่ได้จัดสรร		52,564,525,005	51,992,095,888	47,134,500,832
หุ้นที่ซื้อคืน	21	(957,816,300)	-	(957,816,300)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(2,593,981,278)	(2,574,157,330)	(58,175,903)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		53,728,251,159	53,175,645,990	50,742,943,530
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		1,057,502,326	1,044,696,572	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>54,785,753,485</b>	<b>54,220,342,562</b>	<b>50,742,943,530</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>99,284,878,050</b>	<b>96,231,064,092</b>	<b>94,133,584,551</b>
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	23,713,621,879	30,816,648,954	20,289,242,125	25,821,620,838
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	410,702,510	377,775,150	252,676,383	220,772,101
รายได้อื่น	23 647,833,659	790,278,680	968,975,348	1,056,031,837
<b>รวมรายได้</b>	<b>24,772,158,048</b>	<b>31,984,702,784</b>	<b>21,510,893,856</b>	<b>27,098,424,776</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	15,566,762,265	19,184,055,742	13,015,424,734	15,612,636,511
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	286,478,165	247,208,715	157,202,426	125,415,093
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,700,178,226	1,993,606,296	1,579,318,990	1,853,116,233
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,103,857,248	2,308,039,245	1,769,380,541	1,953,226,400
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>19,657,275,904</b>	<b>23,732,909,998</b>	<b>16,521,326,691</b>	<b>19,544,394,237</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>5,114,882,144</b>	<b>8,251,792,786</b>	<b>4,989,567,165</b>	<b>7,554,030,539</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	10, 11 730,397,567	393,716,789	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(724,551,229)	(708,504,388)	(716,221,127)	(698,742,696)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>5,120,728,482</b>	<b>7,937,005,187</b>	<b>4,273,346,038</b>	<b>6,855,287,843</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25 (1,057,295,780)	(1,665,354,740)	(736,756,808)	(1,278,538,843)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>4,063,432,702</b>	<b>6,271,650,447</b>	<b>3,536,589,230</b>	<b>5,576,749,000</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,015,029,965	6,189,538,962	3,536,589,230	5,576,749,000
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	48,402,737	82,111,485		
	<b>4,063,432,702</b>	<b>6,271,650,447</b>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2.09	3.17	1.84	2.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรสำหรับปี	4,063,432,702	6,271,650,447	3,536,589,230	5,576,749,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็น				
เงินตราต่างประเทศ	(101,011,995)	(1,509,230,772)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(101,011,995)	(1,509,230,772)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	17,689,884	-	17,397,120	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	272,705,826	650,410,972	302,548,401	767,768,409
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	290,395,710	650,410,972	319,945,521	767,768,409
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	189,383,715	(858,819,800)	319,945,521	767,768,409
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,252,816,417	5,412,830,647	3,856,534,751	6,344,517,409
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,210,980,711	5,335,518,047	3,856,534,751	6,344,517,409
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	41,835,706	77,312,600		
	4,252,816,417	5,412,830,647		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม												
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ											ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทฯ	รวม
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจาก		กำไรสะสม				รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวม		
			การเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสีย ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน หุ้นสามัญซื้อคืน	จัดสรรแล้ว			รวม					
สำรอง					สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	หุ้นทุนซื้อคืน						
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	28,704,883	61,466,231	214,569,156	-	47,400,215,809	-	(681,879,259)	50,475,126,265	989,578,985	51,464,705,250	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	6,189,538,962	-	-	6,189,538,962	82,111,485	6,271,650,447	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	(854,020,915)	(854,020,915)	(4,798,885)	(858,819,800)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	6,189,538,962	-	(854,020,915)	5,335,518,047	77,312,600	5,412,830,647	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	-	(2,635,916,039)	-	-	(2,635,916,039)	-	(2,635,916,039)	
ส่วนเกินทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	-	-	917,717	-	-	-	-	-	-	917,717	(5,735,017)	(4,817,300)	
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,459,996)	(16,459,996)	
โอนสำรองมูลค่าชุดิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	-	1,038,257,156	-	(1,038,257,156)	-	-	-	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	29,622,600	61,466,231	214,569,156	-	51,992,095,888	-	(2,574,157,330)	53,175,645,990	1,044,696,572	54,220,342,562	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	29,622,600	61,466,231	214,569,156	-	51,992,095,888	-	(2,574,157,330)	53,175,645,990	1,044,696,572	54,220,342,562	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	4,015,029,965	-	-	4,015,029,965	48,402,737	4,063,432,702	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	17,689,884	-	178,260,862	195,950,746	(6,567,031)	189,383,715	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	4,032,719,849	-	178,260,862	4,210,980,711	41,835,706	4,252,816,417	
หุ้นทุนซื้อคืน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	-	-	-	957,816,300	(957,816,300)	-	(957,816,300)	-	(957,816,300)	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	-	-	(2,700,559,242)	-	-	(2,700,559,242)	-	(2,700,559,242)	
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,029,952)	(29,029,952)	
โอนสำรองมูลค่าชุดิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	-	198,084,810	-	(198,084,810)	-	-	-	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	29,622,600	61,466,231	214,569,156	957,816,300	52,564,525,005	(957,816,300)	(2,593,981,278)	53,728,251,159	1,057,502,326	54,785,753,485	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
	สำรองมูลค่าสุทธิธรรมของ		รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าสุทธิธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(537,772,985)	(144,106,274)	(681,879,259)
กำไรสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(1,509,230,772)	655,209,857	(854,020,915)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,509,230,772)	655,209,857	(854,020,915)
โอนสำรองมูลค่าสุทธิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	(1,038,257,156)	(1,038,257,156)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(2,047,003,757)	(527,153,573)	(2,574,157,330)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(2,047,003,757)	(527,153,573)	(2,574,157,330)
กำไรสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(101,011,995)	279,272,857	178,260,862
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(101,011,995)	279,272,857	178,260,862
โอนสำรองมูลค่าสุทธิธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	(198,084,810)	(198,084,810)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(2,148,015,752)	(445,965,526)	(2,593,981,278)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	
		กำไรสะสม					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
		จัดสรรแล้ว					สำรองมูลค่ายุติธรรม ของสินทรัพย์ทางการเงิน ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย	สำรอง หุ้นทุนซื้อคืน	ยังไม่ได้จัดสรร	หุ้นทุนซื้อคืน	- สุทธิจากภาษีเงินได้	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	214,569,156	-	43,063,392,767	-	106,171,583	46,836,182,951
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	5,576,749,000	-	-	5,576,749,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	767,768,409	767,768,409
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	5,576,749,000	-	767,768,409	6,344,517,409
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(2,635,916,039)	-	-	(2,635,916,039)
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	1,036,579,486	-	(1,036,579,486)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	214,569,156	-	47,040,805,214	-	(162,639,494)	50,544,784,321
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	214,569,156	-	47,040,805,214	-	(162,639,494)	50,544,784,321
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	3,536,589,230	-	-	3,536,589,230
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	17,397,120	-	302,548,401	319,945,521
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	3,553,986,350	-	302,548,401	3,856,534,751
หุ้นทุนซื้อคืน (หมายเหตุ 21)	-	-	-	957,816,300	(957,816,300)	(957,816,300)	-	(957,816,300)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(2,700,559,242)	-	-	(2,700,559,242)
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	198,084,810	-	(198,084,810)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>	1,953,054,030	1,498,995,415	214,569,156	957,816,300	47,134,500,832	(957,816,300)	(58,175,903)	50,742,943,530

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	5,120,728,482	7,937,005,187	4,273,346,038	6,855,287,843
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสด				
รับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	15,475,437,456	19,066,518,832	12,943,287,433	15,539,660,321
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	206,551,312	291,428,021	206,551,312	291,428,021
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	213,290,308	203,100,260	167,655,078	143,883,502
โอนกลับค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	(989,604)	-	(989,604)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	18,051,655	-	18,051,655	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(730,397,567)	(393,716,789)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	(540,900)	(9,119,675)	(96,295)	(8,409,937)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(37,978,240)	-	(37,978,240)
ประมาณการหนี้สินเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	7,644,608	28,341,131	5,915,184	29,500,000
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28,504,112	26,835,383	25,550,080	23,891,500
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	12,580,515	1,198,443	12,580,515	1,198,443
รายได้เงินปันผล	(44,066,103)	(130,384,887)	(823,274,159)	(775,002,649)
รายได้ดอกเบี้ย	(453,283,627)	(369,593,467)	(22,375,768)	(22,084,192)
ต้นทุนทางการเงิน	724,551,229	708,504,388	716,221,127	698,742,696
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	20,578,061,876	27,322,138,587	17,522,422,596	22,740,117,308
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,267,407	(11,452,194)	(2,086,296)	79,483,954
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(16,897,597,877)	(24,725,048,399)	(13,946,062,977)	(22,311,297,040)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	259,457,939	71,021,838	(70,647,788)	119,645,566
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(192,446,901)	(277,982,795)	(192,086,330)	(278,783,521)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,593,846	45,849,527	(1,749,455)	(2,794,474)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(579,638,774)	(276,351,497)	(739,524,146)	(176,345,667)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(45,722,824)	(515,710,600)	(49,300,692)	(494,685,718)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(66,966,133)	(29,617,821)	(50,721,163)	76,141,399
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,469,950)	(2,442,658)	(1,469,953)	(2,442,658)
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	3,058,538,609	1,600,403,988	2,468,773,796	(250,960,851)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(8,484,740)	(2,762,386)	(5,659,133)	(1,741,166)
จ่ายดอกเบี้ย	(457,476,318)	(594,076,696)	(439,748,562)	(573,260,388)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,739,514,691)	(1,690,738,962)	(1,344,490,019)	(1,352,127,300)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>853,062,860</b>	<b>(687,174,056)</b>	<b>678,876,082</b>	<b>(2,178,089,705)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(479,100,000)	(294,400,000)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าและบริษัทร่วม	(2,992,792,345)	(2,529,799,391)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าและบริษัทร่วม	1,823,456,322	196,300,493	-	-
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	(2,539,207,146)	(6,191,806,603)	(2,515,921,575)	(6,178,678,930)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	4,322,446,852	8,020,209,832	4,322,446,854	7,836,049,985
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	-	(759,349,500)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(2,349,404,714)	(2,880,849,950)
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(2,671,635,473)	(2,048,815,526)	(172,200,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(34,339,201)	(113,752,967)	(35,201,628)	(115,953,798)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(63,338,834)	(109,103,549)	(31,899,007)	(65,111,175)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(43,727,141)	(20,119,871)	(43,518,374)	(19,373,371)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	696,792	11,163,722	165,128	9,182,068
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	41,058,838	-	41,058,838
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	55,306,796	249,178,130	22,356,635	22,078,805
เงินสดรับจากเงินปันผล	406,431,910	344,665,416	829,002,626	912,593,023
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(1,736,701,468)</b>	<b>(2,150,821,476)</b>	<b>(453,274,055)</b>	<b>(1,492,754,005)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	10,705,000,000	10,845,000,000	10,705,000,000	10,845,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	(9,525,000,000)	(10,845,000,000)	(9,525,000,000)	(10,845,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	74,744,885,299	52,034,317,951	73,476,881,800	51,344,212,512
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(76,698,285,316)	(48,642,891,373)	(75,168,151,477)	(48,092,373,903)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	13,823,993,670	10,459,112,170	13,823,993,670	10,459,112,170
เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	(9,800,000,000)	(7,220,000,000)	(9,800,000,000)	(7,220,000,000)
ซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(4,817,300)	-	-
เงินปันผลจ่าย	(2,700,759,647)	(2,635,935,634)	(2,700,759,647)	(2,635,935,634)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(28,930,516)	(16,413,600)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อคืนหุ้นทุน	(957,816,300)	-	(957,816,300)	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(436,912,810)</b>	<b>3,973,372,214)</b>	<b>(145,851,954)</b>	<b>3,855,015,145)</b>
<b>ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน</b>	<b>(14,392,535)</b>	<b>(723,146,619)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,334,943,953)</b>	<b>412,230,063)</b>	<b>79,750,073)</b>	<b>184,171,435)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	5,123,148,575	4,710,918,512	711,847,379	527,675,944
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>3,788,204,622)</b>	<b>5,123,148,575)</b>	<b>791,597,452)</b>	<b>711,847,379)</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 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) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2568 (ร้อยละ)	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2567 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</b>				
บริษัท สุภาลัยอีสาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99	99
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	82	82
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	57	57
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
Supalai Philippines Incorporate	ลงทุนในหลักทรัพย์ต่าง ๆ	ฟิลิปปินส์	100	100
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	สิงคโปร์	100	100

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น 2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.</b>				
Supalai Australia Holdings Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Australia Holdings Pty Ltd</b>				
Supalai Rippleside Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Officer Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Greenvale Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Rippleside Development Pty Ltd</b>				
Balmoral Quay Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	100	100

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

### 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

2.4 กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมการงานที่บริษัทย่อยมีสิทธิในสินทรัพย์ และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายตามส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันดังต่อไปนี้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยนับตั้งแต่วันที่มีการควบคุมร่วมจนถึงวันที่การควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
Peet No 119 Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50
AW BidCo 1 Pty Limited & Supalai Australia Holdings Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50
Mirvac McCormacks Road Pty Limited & Supalai Australia Holdings Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อ  
งบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่อ  
งบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 4. นโยบายการบัญชี

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

###### ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

###### ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

###### จ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

###### ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี 20 ปี และ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ 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 ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์เกินกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่ได้มาด้วยราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่มีอายุการใช้ประโยชน์ 10 ปีโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

#### 4.11 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตถบัญญัติ

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ได้บันทึกเป็นต้นทุนรอดัตถบัญญัติซึ่งแสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบฐานะการเงิน และทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่า หากสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุในสัญญาสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

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

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงการร่วมค้า บริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรัฐเงินเดือน ค่าจ้าง ผลตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## **ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## **4.19 เครื่องมือทางการเงิน**

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)**

ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้ จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็น การได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย การคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การซื้อหรือการขายสิทธิประโยชน์ทางการเงินตามวิธีปกติ**

การซื้อหรือการขายสิทธิประโยชน์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดหรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพัน หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมด ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### 4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

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
	2568	2567	2568	2567	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	2	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการโครงการ	-	-	6	6	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	21	19	ร้อยละ 2.1 - 3.3 ต่อปี (2567: ร้อยละ 3.1 - 3.8 ต่อปี)
ซื้อที่ดิน	-	-	4	-	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจัดการอาคาร	-	-	7	5	ราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้ดอกเบี้ย	398	123	-	-	ร้อยละ 7.3 - 20.0 ต่อปี (2567: ร้อยละ 7.2 - 20.0 ต่อปี)
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	122	178	115	158	ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจากรายอื่น

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ยอดคงค้างกับบริษัทย่อย</b>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	10,579	7,520
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(หมายเหตุ 16)				
บริษัท คูราฟลอร์ จำกัด (มีกรรมกรร่วมกัน)	21,027	24,839	20,028	23,544

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ**

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	479,513	667,729	(228,609)	918,633
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	96,016	86,742	(46,743)	136,015
รวม	575,529	754,471	(275,352)	1,054,648

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
<b><u>การร่วมค้า</u></b>				
Ballarat Street Development Pty Ltd	53,162	10,613	(63,775)	-
SSRCP Holdco Pty Ltd	2,454,652	2,536,855	(932,030)	4,059,477
รวม	2,507,814	2,547,468	(995,805)	4,059,477
<b><u>บริษัทร่วม</u></b>				
Peet No. 1895 Pty Ltd	723,472	28,786	(43,285)	708,973
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	219,275	21,909	(45,054)	196,130
Satterley Madora Bay Pty Ltd	8,166	4,776	(12,942)	-
Satterley Dingley Village Pty Ltd	87,280	1,746	(115)	88,911
รวม	1,038,193	57,217	(101,396)	994,014
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	3,546,007	2,604,685	(1,097,201)	5,053,491

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	144,657	180,272	136,942	167,360
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	12,409	12,343	11,515	11,471
รวม	157,066	192,615	148,457	178,831

## 7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ที่ดิน	7,729,870	5,471,878	7,331,283	5,073,127
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	59,437,162	56,684,687	52,180,466	50,407,746
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	10,284,874	12,490,071	10,033,063	11,685,506
รวม	77,451,906	74,646,636	69,544,812	67,166,379
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(4,309)	(5,299)	(2,309)	(3,299)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	77,447,597	74,641,337	69,542,503	67,163,080
มูลค่าสุทธิทางบัญชีที่จัดจำนองไว้เป็นหลักประกัน	28,598,649	31,183,890	26,076,965	28,554,620

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	277	296	268	285
อัตราดอกเบี้ยเป็นทุน (ร้อยละ)	1.6 - 3.4	2.8 - 3.6	1.6 - 3.3	2.8 - 3.6

8. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ตราสารหนี้ภาคเอกชนที่จะถือจนครบกำหนด	161,828	174,229	161,828	174,229
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	259	299	259	299
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	1,922,073	3,350,414	1,206,218	2,598,459
รวม	2,084,160	3,524,942	1,368,305	2,772,987
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(18,052)	-	(18,052)	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น - สุทธิ	2,066,108	3,524,942	1,350,253	2,772,987
หมุนเวียน	213,503	229,777	-	-
ไม่หมุนเวียน	1,852,605	3,295,165	1,350,253	2,772,987
	2,066,108	3,524,942	1,350,253	2,772,987

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนและ โอนผลสะสมของกำไรที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปกำไรสะสม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย	4,263	8,059	4,263	7,875
โอนไปกำไรสะสม	198	1,038	198	1,037

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
เงินลงทุนที่ยังถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะ				
เวลารายงาน	30	101	1	69
เงินลงทุนที่จำหน่ายไปในช่วงปี	14	29	14	29

#### 9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
	(ล้านบาท)					
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	335	335	331,325	331,325	26,506	-
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	169	169	215,292	215,292	-	-
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	192	192	184,899	184,899	38,325	21,864
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมนเจเมนต์ จำกัด	745	745	744,705	744,705	-	59,576
Supalai Philippines Incorporate	900	900	432,328	432,328	12,982	25,843
	(ล้านฟิลิปปินส์เปโซ)					
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.	602	479	15,447,808	12,339,054	730,342	569,304
	(ล้านเหรียญสิงคโปร์)					
รวม			<u>17,356,357</u>	<u>14,247,603</u>	<u>808,155</u>	<u>676,587</u>
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน			<u>(33,000)</u>	<u>(33,000)</u>		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ			<u>17,323,357</u>	<u>14,214,603</u>		

### 9.1 บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด (“HN”)

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ HN มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 3.50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 38 ล้านบาท โดย HN จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในเดือนเมษายน 2568

### 9.2 บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด (“SPN”)

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ SPN มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 27 ล้านบาท โดย SPN จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในเดือนมิถุนายน 2568

### 9.3 Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. (“SSH”)

#### การเพิ่มทุน

เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2567 วันที่ 10 มกราคม 2568 วันที่ 29 เมษายน 2568 และวันที่ 7 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของ SSH มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 3,109 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 12,339 ล้านบาทเป็น 15,448 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมคือร้อยละ 100 และ SSH ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์แล้วในเดือนมกราคม เดือนมีนาคม เดือนมิถุนายน และเดือนกันยายน 2568 ตามลำดับ

#### การประกาศจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ SSH มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 1.28 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 730 ล้านบาท โดย SSH จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในเดือนสิงหาคม 2568

### 9.4 Supalai Philippines Incorporate (“SPI”)

#### การประกาศจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ SPI มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท โดย SPI จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2568

## 10. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 10.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีกลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567
The Satterley Officer Joint Venture	25	25	9,875	41,520
The Satterley Greenvale Joint Venture	25	25	183,533	187,740
Fyansford Development Pty Ltd	50	50	348,014	355,776
Ballarat Street Development Pty Ltd	50	50	93,966	114,365
SSRCP Holdco Pty Ltd	50	50	5,075,253	2,090,642
รวม			5,710,641	2,790,043

### 10.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน การร่วมค้าในระหว่างปี		ผลต่างของอัตรา แลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		เงินปันผลรับ ในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
The Satterley Officer Joint Venture	10,729	17,854	(7)	(4,885)	(42,367)	(71,290)
The Satterley Greenvale Joint Venture	27,806	(6,765)	(238)	(20,259)	(31,775)	-
Fyansford Development Pty Ltd	19,166	17,061	(449)	(37,993)	(26,479)	-
Ballarat Street Development Pty Ltd	5,436	177,213	(119)	(10,941)	(25,823)	-
SSRCP Holdco Pty Ltd	488,706	71,613	(3,424)	(6,455)	-	-
รวม	551,843	276,976	(4,237)	(80,533)	(126,444)	(71,290)

### 10.3 ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley									
	The Satterley Officer		Greenvale Development		Fyansford Development		Ballarat Street		SSRCP Holdco	
	Joint Venture		Joint Venture		Pty Ltd		Development Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	48	257	723	745	1,276	1,268	77	12	31,394	29,480
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	1	13	13	-	-	111	269	1,365	-
หนี้สินหมุนเวียน	(9)	(91)	(1)	(7)	(581)	(556)	-	(53)	(22,588)	(25,290)
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>39</b>	<b>167</b>	<b>735</b>	<b>751</b>	<b>695</b>	<b>712</b>	<b>188</b>	<b>228</b>	<b>10,171</b>	<b>4,190</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	25	25	25	50	50	50	50	50	50
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ ในการร่วมค้า</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>184</b>	<b>188</b>	<b>348</b>	<b>356</b>	<b>94</b>	<b>114</b>	<b>5,075</b>	<b>2,091</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	The Satterley									
	The Satterley Officer		Greenvale Development		Fyansford Development		Ballarat Street		SSRCP Holdco	
	Joint Venture		Joint Venture		Pty Ltd		Development Pty Ltd		Pty Ltd	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
รายได้	430	627	283	1	236	321	195	1,780	15,355	836
กำไร (ขาดทุน)	43	71	111	(27)	38	34	11	354	979	144
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(20)	(1)	(81)	(1)	(76)	-	(22)	(7)	(13)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>43</b>	<b>51</b>	<b>110</b>	<b>(108)</b>	<b>37</b>	<b>(42)</b>	<b>11</b>	<b>332</b>	<b>972</b>	<b>131</b>

## 11. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและประเทศออสเตรเลีย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
			ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
Peet No. 1895 Pty Ltd	50	50	352,731	402,366	-	-
Satterley Narangba Pty Ltd	17	17	51,083	52,018	-	-
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	19	19	34,926	19,630	-	-
Satterley Madora Bay Pty Ltd	11	11	46,529	56,186	-	-
Satterley Dingley Village Pty Ltd	19	19	12,798	18,649	-	-
SEA Estate Co., Ltd	41	-	170,709	-	172,200	-
รวม			668,776	548,849	172,200	-

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่งชื่อบริษัท เอสอีเอ เอสเตท จำกัด (“SEA”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยเพื่อก่อสร้างอาคารและโรงงานให้เช่า ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมลงทุนอีก 2 ราย โดยมีสัดส่วนการลงทุนใน SEA ร้อยละ 41 และ SEA ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนรวม 1,200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SEA ได้เรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวในอัตราร้อยละ 35 และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 172 ล้านบาทตามสัดส่วนการลงทุน

## 11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม  
ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน บริษัทร่วมในระหว่างปี		ผลต่างของอัตรา แลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		เงินปันผลรับ ในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
Peet No. 1895 Pty Ltd	72,373	40,653	(447)	(40,500)	(121,561)	-
Satterley Narangba Pty Ltd	20,673	24,411	(66)	(5,685)	(21,542)	(35,509)
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	15,344	1,834	(48)	(2,098)	-	-
Satterley Madora Bay Pty Ltd	77,491	54,989	(59)	(6,133)	(87,089)	(65,956)
Satterley Dingley Village Pty Ltd	(5,835)	(5,146)	(16)	464	-	-
SEA Estate Co., Ltd	(1,491)	-	-	-	-	-
รวม	178,555	116,741	(636)	(53,952)	(230,192)	(101,465)

### 11.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

#### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		Satterley Dingley Village		SEA Estate	
	Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Co., Ltd	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
สินทรัพย์หมุนเวียน	56	61	303	353	1,608	1,740	668	1,069	4,502	4,238	137	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,802	2,979	3	3	144	139	36	15	-	-	283	-
หนี้สินหมุนเวียน	(1,790)	(1,890)	-	(38)	(1,382)	(1,637)	(266)	(555)	(4,421)	(4,115)	(3)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(363)	(348)	(5)	(10)	(182)	(136)	(19)	(23)	(15)	(25)	-	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>705</b>	<b>802</b>	<b>301</b>	<b>308</b>	<b>188</b>	<b>106</b>	<b>419</b>	<b>506</b>	<b>66</b>	<b>98</b>	<b>417</b>	<b>-</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	17	17	19	19	11	11	19	19	41	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย</b>												
<b>ของบริษัทร่วม</b>	<b>353</b>	<b>402</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>171</b>	<b>-</b>

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		Satterley Dingley		SEA Estate	
	Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Pty Ltd		Village Pty Ltd		Co., Ltd	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
รายได้	881	653	644	749	1,036	480	2,214	1,966	1	1,539	-	-
กำไร (ขาดทุน)	145	81	122	144	83	10	697	495	(30)	(27)	(4)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1)	(81)	-	(34)	-	(11)	(1)	(55)	-	2	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>144</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>110</b>	<b>83</b>	<b>(1)</b>	<b>696</b>	<b>440</b>	<b>(30)</b>	<b>(25)</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ราคาทุน	3,576,700	4,676,825	3,071,309	4,170,490
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(952,243)	(852,073)	(718,633)	(641,784)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	2,624,457	3,824,752	2,352,676	3,528,706

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	3,824,752	1,071,733	3,528,706	728,933
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	34,339	113,753	35,202	115,954
จำหน่าย	-	(3,081)	-	(3,081)
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	475,072	2,759,494	475,072	2,759,494
โอนเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
- มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(1,591,572)	-	(1,591,572)	-
ค่าเสื่อมราคา	(118,094)	(113,339)	(94,732)	(72,594)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(40)	(3,808)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,624,457	3,824,752	2,352,676	3,528,706

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน อาคารและสำนักงานให้เช่า	6,636,223	5,171,423	5,983,116	4,495,202

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

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 30 ล้านบาท (2567: 31 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและการออกหนังสือค้ำประกัน

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2566	113,432	389,157	189,560	112,548	311,879	86,450	-	1,203,026
ซื้อเพิ่ม	1,699	186	24,325	10,484	40,022	22,243	10,145	109,104
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(1,437)	(544)	(545)	(5,068)	(2,210)	(5,748)	-	(15,552)
โอนเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21,325	-	84,447	-	-	-	-	105,772
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(249)	-	(177)	-	-	-	(426)
31 ธันวาคม 2567	135,019	388,550	297,787	117,787	349,691	102,945	10,145	1,401,924
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2566	-	264,634	139,449	94,973	246,386	61,595	-	807,037
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,164	11,486	6,483	31,637	9,887	-	73,657
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(89)	(545)	(5,041)	(2,084)	(5,749)	-	(13,508)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(221)	-	(164)	-	-	-	(385)
31 ธันวาคม 2567	-	278,488	150,390	96,251	275,939	65,733	-	866,801
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2566	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2567	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2566	105,061	124,523	50,111	17,575	65,493	24,855	-	387,618
31 ธันวาคม 2567	126,648	110,062	147,397	21,536	73,752	37,212	10,145	526,752
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2567 (จำนวน 11 สัปดาห์ รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								73,657

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2567	135,019	388,550	297,787	117,787	349,691	102,945	10,145	1,401,924
ซื้อเพิ่ม	-	155	10,300	10,372	15,744	6,960	19,808	63,339
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(7)	(877)	(5,878)	(2,397)	-	(9,159)
โอนเข้า (ออก)	-	4,733	15,415	580	2,864	-	(23,592)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(4)	-	(2)	-	-	-	(6)
31 ธันวาคม 2568	135,019	393,434	323,495	127,860	362,421	107,508	6,361	1,456,098
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2567	-	278,488	150,390	96,251	275,939	65,733	-	866,801
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13,702	14,438	7,693	31,281	11,961	-	79,075
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(7)	(865)	(5,735)	(2,396)	-	(9,003)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(4)	-	(2)	-	-	-	(6)
31 ธันวาคม 2568	-	292,186	164,821	103,077	301,485	75,298	-	936,867
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2567	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2568	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2567	126,648	110,062	147,397	21,536	73,752	37,212	10,145	526,752
31 ธันวาคม 2568	126,648	101,248	158,674	24,783	60,936	32,210	6,361	510,860
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2568 (จำนวน 11 สัปดาห์ รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								79,075

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

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

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินและ		ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่ง		สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2567	80,001	205,054	186,775	28,465	295,543	78,452	10,145	884,435
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,037	2,564	13,618	5,309	9,371	31,899
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(86)	(5,552)	(876)	-	(6,514)
โอนเข้า (ออก)	-	-	13,068	-	100	-	(13,168)	-
31 ธันวาคม 2568	80,001	205,054	200,880	30,943	303,709	82,885	6,348	909,820
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2567	-	125,592	69,243	20,658	231,045	47,435	-	493,973
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6,785	10,369	2,732	28,142	10,112	-	58,140
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(84)	(5,485)	(876)	-	(6,445)
31 ธันวาคม 2568	-	132,377	79,612	23,306	253,702	56,671	-	545,668
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
31 ธันวาคม 2567	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
31 ธันวาคม 2568	8,371	-	-	-	-	-	-	8,371
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2567	71,630	79,462	117,532	7,807	64,498	31,017	10,145	382,091
31 ธันวาคม 2568	71,630	72,677	121,268	7,637	50,007	26,214	6,348	355,781
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>								
2568 (จำนวน 2 สัปดาห์ รวมอยู่ในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								58,140

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคา  
หมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	539	501	309	275

บริษัทย่อได้นำที่ดินมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 1 ล้านบาทไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็น  
หลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี

#### 14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	213,515	169,788	198,226	154,708
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(104,614)	(88,493)	(97,394)	(82,612)
<b>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>108,901</b>	<b>81,295</b>	<b>100,832</b>	<b>72,096</b>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>มูลค่าตามบัญชีต้นปี</b>	<b>81,295</b>	<b>77,279</b>	<b>72,096</b>	<b>67,509</b>
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	43,727	20,120	43,518	19,373
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(574)	-	(574)
ค่าตัดจำหน่าย	(16,121)	(15,530)	(14,782)	(14,212)
<b>มูลค่าตามบัญชีปลายปี</b>	<b>108,901</b>	<b>81,295</b>	<b>100,832</b>	<b>72,096</b>

## 15. เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	4,960,756	4,968,488
<b>บวก</b> ออกตัวแลกเปลี่ยน	10,705,000	10,845,000
<b>หัก</b> จ่ายคืนตัวแลกเปลี่ยน	(9,525,000)	(10,845,000)
<b>บวก</b> ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	153,042	135,397
<b>หัก</b> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดับบัญชี	(130,764)	(143,129)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	<u>6,163,034</u>	<u>4,960,756</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.55 ถึง 2.47 ต่อปี (2567: ร้อยละ 2.69 ถึง 2.80 ต่อปี) และครบกำหนดไถ่ถอนภายในเดือนพฤษภาคม 2569

## 16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	21,027	24,839	20,028	23,544
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,504,977	3,031,258	2,354,109	2,920,060
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	128,589	157,369	83,007	154,704
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	420,548	479,714	209,480	346,279
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<u>3,075,141</u>	<u>3,693,180</u>	<u>2,666,624</u>	<u>3,444,587</u>

## 17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	9,960,957	11,914,404	9,808,081	11,499,351
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(9,960,957)	(11,878,099)	(9,808,081)	(11,499,351)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	-	36,305	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	11,914,404	8,522,978	11,499,351	8,247,512
<b>บวก</b> กู้เพิ่ม	74,744,885	52,034,318	73,476,882	51,344,213
<b>หัก</b> จ่ายคืนเงินกู้	(76,698,285)	(48,642,892)	(75,168,152)	(48,092,374)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(47)	-	-	-
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	9,960,957	11,914,404	9,808,081	11,499,351
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	17,963,764	15,199,062	16,698,739	13,937,097

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

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะมีในภายหน้าในโครงการของกลุ่มบริษัท

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

## 18. หุ้นกู้

บริษัทฯออกจำหน่ายหุ้นกู้ประเภทไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
						31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
						ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	รวม	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	รวม
2/2566-1*	2 ปี	19 พฤษภาคม 2566	19 พฤษภาคม 2568	1,000	2.77	-	-	-	1,280,000	-	1,280,000
2/2566-2**	2 ปี	19 พฤษภาคม 2566	19 พฤษภาคม 2568	1,000	2.77	-	-	-	120,000	-	120,000
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	-	-	-	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
1/2567*	2 ปี	28 กุมภาพันธ์ 2567	27 กุมภาพันธ์ 2569	1,000	2.82	3,000,000	-	3,000,000	-	3,000,000	3,000,000
2/2567-1*	1 ปี	30 เมษายน 2567	30 เมษายน 2568	1,000	2.84	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
2/2567-2*	2 ปี	30 เมษายน 2567	30 เมษายน 2569	1,000	3.00	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000
3/2567-1*	1 ปี 3 เดือน	6 สิงหาคม 2567	6 พฤศจิกายน 2568	1,000	2.91	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
3/2567-2*	2 ปี	6 สิงหาคม 2567	6 สิงหาคม 2569	1,000	2.96	4,000,000	-	4,000,000	-	4,000,000	4,000,000
1/2568*	1 ปี	20 มีนาคม 2568	20 มีนาคม 2569	1,000	2.45	1,500,000	-	1,500,000	-	-	-
1/2568-1*	2 ปี	20 มีนาคม 2568	20 มีนาคม 2570	1,000	2.49	-	3,000,000	3,000,000	-	-	-
1/2568-2*	3 ปี	20 มีนาคม 2568	20 มีนาคม 2571	1,000	2.60	-	1,500,000	1,500,000	-	-	-
2/2568*	2 ปี	8 สิงหาคม 2568	6 สิงหาคม 2570	1,000	1.94	-	2,500,000	2,500,000	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
						31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
						ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	รวม	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	รวม
2/2568-1*	3 ปี	8 สิงหาคม 2568	8 สิงหาคม 2571	1,000	2.07	-	2,000,000	2,000,000	-	-	-
3/2568*	2 ปี	15 กันยายน 2568	15 กันยายน 2570	1,000	1.72	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-
3/2568-1*	3 ปี	15 กันยายน 2568	15 กันยายน 2571	1,000	1.85	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-
4/2568*	2 ปี	4 พฤศจิกายน 2568	4 พฤศจิกายน 2570	1,000	1.81	-	1,500,000	1,500,000	-	-	-
4/2568-1*	3 ปี	4 พฤศจิกายน 2568	3 พฤศจิกายน 2571	1,000	1.93	-	500,000	500,000	-	-	-
รวม						9,500,000	13,000,000	22,500,000	9,800,000	8,000,000	17,800,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี						(2,236)	(11,230)	(13,466)	(3,886)	(5,974)	(9,860)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี						(375,838)	(246,759)	(622,597)	(379,132)	(99,481)	(478,613)
สุทธิ						9,121,926	12,742,011	21,863,937	9,416,982	7,894,545	17,311,527

\* หุ้นกู้ประเภท Zero Coupon Bond

\*\*หุ้นกู้มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>	17,311,527	13,672,787
<b>บวก</b> ออกจำหน่ายเพิ่ม	13,823,994	10,459,112
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	11,793	10,567
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอตตัดบัญชี	532,023	400,456
<b>หัก</b> ไถ่ถอนหุ้นกู้คืน	(9,800,000)	(7,220,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้อัตตัดบัญชี	(15,400)	(11,395)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	<u>21,863,937</u>	<u>17,311,527</u>

#### 19. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์</b>				
<b>พนักงานต้นปี</b>	273,706	249,633	245,528	223,378
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	21,696	20,095	19,404	17,860
ต้นทุนดอกเบี้ย	6,808	6,740	6,146	6,031
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้าน				
ประชากรศาสตร์	(15,636)	-	(15,675)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทาง				
การเงิน	4,089	-	2,781	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(10,044)	-	(8,852)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายระหว่างปี	(8,485)	(2,762)	(5,659)	(1,741)
<b>ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์</b>				
<b>พนักงานปลายปี</b>	<u>272,134</u>	<u>273,706</u>	<u>243,673</u>	<u>245,528</u>

กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 38 ล้านบาท และ 32 ล้านบาท (2567: 8 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท) ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ประมาณ 9 ปี (2567: 9 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2	3	2	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4 - 5	3 - 6	5	6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 50	0 - 45	0 - 40	0 - 35

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

## 20. สำรองตามกฎหมาย

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

## 21. หุ้นทุนซื้อคืน

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 มีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารการเงินจำนวน 120 ล้านหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) คิดเป็นร้อยละ 6.14 ของหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมด โดยมีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท บริษัทฯจะดำเนินการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2568 และมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นซื้อคืนภายหลัง 3 เดือนนับแต่การซื้อหุ้นคืนแล้วเสร็จ แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

### รายการกระทบบยอดจำนวนหุ้นทุนซื้อคืน

	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ราคาเฉลี่ยต่อหุ้น (บาท)	ทุนซื้อคืน (พันบาท)
<b>หุ้นทุนซื้อคืน</b>			
ซื้อคืนระหว่างปี	66,599,900	14.38	957,816
<b>จำนวนหุ้นทุนซื้อคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>	<b>66,599,900</b>	<b>14.38</b>	<b>957,816</b>

ทั้งนี้ บริษัทฯได้กั้นกำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืนจนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนได้หมดหรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมดแล้วแต่กรณีนั้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯได้กั้นกำไรสะสมเป็นเงินสำรองสำหรับหุ้นซื้อคืนเป็นจำนวน 958 ล้านบาท โดยรายการสำรองดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบฐานะการเงินภายใต้หัวข้อ “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองหุ้นทุนซื้อคืน”

## 22. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 22.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปีที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญา ซึ่งแสดงไว้ในรายการเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบฐานะทางการเงินมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปี	527	1,020	497	986

### 22.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 14,817 ล้านบาท และ 12,986 ล้านบาท (2567: 12,304 ล้านบาท และ 11,101 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 4 ปี

## 23. รายได้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
รายได้เงินปันผล	44,066	130,385	823,274	775,003
รายได้ดอกเบี้ย	453,284	369,593	22,376	22,084
อื่นๆ	150,484	290,301	123,325	258,945
รวม	<u>647,834</u>	<u>790,279</u>	<u>968,975</u>	<u>1,056,032</u>

## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	16,936	27,308	14,249	23,585
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(2,806)	(3,532)	(2,379)	(5,118)
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	611	679	492	558
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	213	201	168	143
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	867	950	825	908
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	797	998	751	942

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	1,060,785	1,881,255	774,843	1,336,376
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(207)	(128)	(211)	(128)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(3,282)	(215,772)	(37,875)	(57,709)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน</b>	<b>1,057,296</b>	<b>1,665,355</b>	<b>736,757</b>	<b>1,278,539</b>

กลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two model rule) ที่เผยแพร่โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) กลุ่มบริษัทจึงได้ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กำหนดให้กิจการต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two) โดยกลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจอยู่ในประเทศต่างๆ ที่ได้มีการออกกฎหมายดังกล่าวแล้ว และมีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทยังไม่มีกรรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการผ่อนปรน “Transitional Safe Harbour” ภายใต้กฎหมายดังกล่าว

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	4,318	-	4,349	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง				
การเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	15,510	(99,861)	26,116	(67,203)
รวม	<u>19,828</u>	<u>(99,861)</u>	<u>30,465</u>	<u>(67,203)</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,120,728	7,937,005	4,273,346	6,855,288
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	17,20,30	17,20,30	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,146,595	1,746,616	854,669	1,371,058
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	(207)	(128)	(211)	(128)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	46,091	43,297	46,029	43,297
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(174,419)	(108,564)	-	-
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	(133)	-	(161,631)	(135,317)
อื่น ๆ	39,369	(15,866)	(2,099)	(371)
รวม	(89,092)	(81,133)	(117,701)	(92,391)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	1,057,296	1,665,355	736,757	1,278,539

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	761	960	462	660
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	4,464	854	10,664	7,054
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้	100,617	78,663	100,617	78,663
ประมาณการเงินสมทบกองทุน				
นิติบุคคลหมู่บ้าน	48,903	47,385	46,683	45,500
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์				
พนักงาน	54,427	54,741	48,735	49,106
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	94,570	110,080	14,544	40,660
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	7,570	9,064	-	-
อื่น ๆ	3,279	3,279	-	-
รวม	314,591	305,026	221,705	221,643

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(5,413)	(8,306)	(5,413)	(8,306)
กำไรของหน่วยงานในต่างประเทศ ที่ยังไม่ได้นำส่ง	(220,003)	(186,466)	-	-
อื่น ๆ	(3,394)	(7,927)	(3,394)	(7,849)
รวม	(228,810)	(202,699)	(8,807)	(16,155)
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<u>85,781</u>	<u>102,327</u>	<u>212,898</u>	<u>205,488</u>
<b>แสดงรายการในงบฐานะทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	305,784	288,871	212,898	205,488
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(220,003)	(186,544)	-	-
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<u>85,781</u>	<u>102,327</u>	<u>212,898</u>	<u>205,488</u>

**26. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (ไม่รวมจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ซื้อคืนในระหว่างปี)

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	4,015,030	6,189,539	3,536,589	5,576,749
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,918,336	1,953,054	1,918,336	1,953,054
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	2.09	3.17	1.84	2.86

## 27. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากภายนอก	24,002	31,081	122	113	-	-	24,124	31,194
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2	1	10	5	(12)	(6)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	24,004	31,082	132	118	(12)	(6)	24,124	31,194
ต้นทุนขายและบริการ	(15,774)	(19,358)	(94)	(85)	15	12	(15,853)	(19,431)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(3,744)	(4,244)	(61)	(57)	-	-	(3,805)	(4,301)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	4,486	7,480	(23)	(24)	3	6	4,466	7,462
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน							654	475
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							5,120	7,937
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(1,057)	(1,665)
กำไรสำหรับปี							4,063	6,272

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	77,463	74,652	45	46	(60)	(57)	77,448	74,641
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,668	3,868	-	-	(44)	(43)	2,624	3,825
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	364	389	105	96	42	42	511	527
สินทรัพย์อื่น	56,527	50,562	562	552	(38,387)	(33,876)	18,702	17,238
รวมสินทรัพย์	<u>137,022</u>	<u>129,471</u>	<u>712</u>	<u>694</u>	<u>(38,449)</u>	<u>(33,934)</u>	<u>99,285</u>	<u>96,231</u>

## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้ามีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	21,985	27,751
ออสเตรเลีย	2,139	3,443
รวม	<u>24,124</u>	<u>31,194</u>

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ซึ่งไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แบ่งตามสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
ประเทศไทย	3,429	4,440
ออสเตรเลีย	6,274	3,409
รวม	<u>9,703</u>	<u>7,849</u>

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 10 (2567: ร้อยละ 2 - 10) ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 42 ล้านบาทและ 40 ล้านบาท (2567: 40 ล้านบาทและ 38 ล้านบาท) ตามลำดับ

29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567	1,464,117	0.75
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567	1,171,799	0.60
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		2,635,916	1.35
เงินปันผลประจำปี 2567	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568	1,660,052	0.85
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2568	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568	1,040,507	0.55
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		2,700,559	1.40

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>รายจ่ายฝ่ายทุน (ล้านบาท)</b>				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	6,101	5,809	3,715	3,697
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,262	2,475	2,262	1,859
<b>วงเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม</b>				
<b>ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ (ล้านเหรียญออสเตรเลีย)</b>				
ทุนเรือนหุ้น	86	158	-	-
<b>การค้ำประกัน (ล้านบาท)</b>				
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	4,724	4,573	4,346	4,291
หนังสือค้ำประกันเจ้าหนี้การค้า	21	21	21	21

### 30.2 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 127 ล้านบาท และคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

### 31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	1,922	1	-	<b>1,923</b>	3,350	1	-	<b>3,351</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	6,636	<b>6,636</b>	-	-	5,171	<b>5,171</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	22,060	-	<b>22,060</b>	-	17,435	-	<b>17,435</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุน	1,206	1	-	<b>1,207</b>	2,598	1	-	<b>2,599</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	5,983	<b>5,983</b>	-	-	4,495	<b>4,495</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>								
หุ้นกู้	-	22,060	-	<b>22,060</b>	-	17,435	-	<b>17,435</b>

## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

#### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากการลงทุนในเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน ตราสารทุนและตราสารหนี้ภาคเอกชนเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	5	5	31.5826	33.9879
เหรียญออสเตรเลีย	-	15	21.1525	21.1800
เหรียญฮ่องกง	264	528	4.0617	4.3790

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม												อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย						
	ภายใน 1 ปี		1 - 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		
2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	3,582	4,763	206	360	3,788	5,123	0.04 - 4.25 (2567: 0.40 - 4.75)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	48	111	48	111	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	709	61	4,344	3,485	-	-	-	-	5,053	3,546	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	144	174	-	-	-	-	1,922	3,351	2,066	3,525	หมายเหตุ 8
	-	-	853	235	4,344	3,485	3,582	4,763	2,176	3,822	10,955	12,305	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>													
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	6,163	4,961	-	-	-	-	-	-	-	-	6,163	4,961	หมายเหตุ 15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	3,075	3,693	3,075	3,693	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,100	1,500	-	-	-	-	8,861	10,414	-	-	9,961	11,914	หมายเหตุ 17
หุ้นกู้	9,122	9,417	12,742	7,895	-	-	-	-	-	-	21,864	17,312	หมายเหตุ 18
	16,385	15,878	12,742	7,895	-	-	8,861	10,414	3,075	3,693	41,063	37,880	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										อัตรา ดอกเบี้ยที่ แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		รวม		
	ภายใน 1 ปี		1 - 5 ปี		2568	2567	2568	2567	2568	2567	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	595	357	197	355	792	712	0.04 - 0.25 (2567: 0.40 - 0.50)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	43	101	43	101	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	1,055	576	-	-	1,055	576	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	144	174	-	-	1,206	2,599	1,350	2,773	หมายเหตุ 8
	-	-	144	174	1,650	933	1,446	3,055	3,240	4,162	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>											
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	6,163	4,961	-	-	-	-	-	-	6,163	4,961	หมายเหตุ 15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	2,667	3,445	2,667	3,445	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,100	1,500	-	-	8,708	9,999	-	-	9,808	11,499	หมายเหตุ 17
หุ้นกู้	9,122	9,417	12,742	7,895	-	-	-	-	21,864	17,312	หมายเหตุ 18
	16,385	15,878	12,742	7,895	8,708	9,999	2,667	3,445	40,502	37,217	

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมธนาคาร และการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	6,180,000	-	6,180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,075,141	-	-	3,075,141
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	9,960,957	-	9,960,957
หุ้นกู้	-	9,500,000	13,000,000	22,500,000
<b>รวม</b>	<b>3,075,141</b>	<b>25,640,957</b>	<b>13,000,000</b>	<b>41,716,098</b>

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้ตัวแตกเงิน	-	6,180,000	-	6,180,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,666,624	-	-	2,666,624
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	9,808,081	-	9,808,081
หุ้นกู้	-	9,500,000	13,000,000	22,500,000
<b>รวม</b>	<b>2,666,624</b>	<b>25,488,081</b>	<b>13,000,000</b>	<b>41,154,705</b>

(หน่วย: พันบาท)

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

### 32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงินยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	21,864	22,060	17,312	17,435

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) ลิขสิทธิ์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
  - ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี
  - ค) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
  - ง) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประเมินจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
  - จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
  - ฉ) หนี้กู้ยืมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดหาให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.81:1	0.77:1	0.86:1	0.81:1

#### 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 1.25 บาท จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญรวมเงินปันผลทั้งสิ้น 2,361 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปในระหว่างปี 2568 แล้วในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.70 บาท คิดเป็นเงินปันผลจำนวน 1,321 ล้านบาท ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569