

บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เป็นบริษัทใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด	ให้บริการนายหน้าในการขาย อสังหาริมทรัพย์และบริการ เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อูโน้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท แซมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด	ให้บริการพัฒนาซอฟต์แวร์	ไทย	70	70
บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พริม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด	ให้บริการนายหน้าประกันชีวิต และประกันวินาศภัย	ไทย	100	100
บริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100*
บริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	60	60*
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แพสชั่น เรยลเตอร์ จำกัด</u>				
บริษัท แพสชั่น แอสเสท 360 จำกัด	เลิกกิจการ	ไทย	100	60
บริษัท พร็อพทิวอร์โรว์ จำกัด	ให้บริการสื่อโฆษณา	ไทย	35	35
บริษัท โนแมดิก บัตเลอร์ จำกัด	เลิกกิจการ	ไทย	100	55
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อูโน เซอร์วิส จำกัด</u>				
บริษัท อูโน ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ แอนด์ คลีนนิ่ง จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด</u>				
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด	ให้บริการตกแต่งภายใน	ไทย	100	100*

* บริษัทย่อยดังกล่าวถูกปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัท ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2568 อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบในงบการเงินรวม

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- ช) ในระหว่างปี 2568 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10.4

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าบริการ

รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจของสหวิทย์ประกันภัยของกรมบัญชีของบริษัทรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาระยะเวลารับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาตามขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา” ภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญา” ภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้ค่านายหน้า

รายได้ค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านำคงเหลือที่สำคัญเป็นเครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ตกแต่งและงานที่อยู่ระหว่างการออกแบบซึ่งใช้ในการให้บริการออกแบบและตกแต่งภายในกับลูกค้า และวัสดุอุปกรณ์ สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 20	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 10	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการใช้ประโยชน์
โปรแกรมประยุกต์	10 ปี
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5 ปี
สัญญาที่ทำกับลูกค้าซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนของกลุ่มบริษัท คือ เครื่องหมายการค้าที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทไม่มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งในระดับของแต่ละสินทรัพย์นั้นและในระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด กลุ่มบริษัทจะทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวยังคงมีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

4.8 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการค้ำยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการค้ำยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการค้ำยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการค้ำยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ อาคารสำนักงาน ห้างชุด และยานพาหนะ คำนวณค่าเสื่อมราคาจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่าเป็นระยะเวลา 3 - 5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาโดยจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.12 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์
หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้อง
ภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.14 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้โครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เมื่อได้รับบริการจากพนักงานตามมูลค่ายุติธรรมของสิทธิ
ซื้อหุ้นของบริษัทใหญ่ ณ วันให้สิทธิ โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามเงื่อนไขของระยะเวลาการให้บริการของ
พนักงานที่กำหนดไว้ในโครงการพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วน
ของผู้ถือหุ้น

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย
คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์
และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้
อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยัง
ไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะ
ใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไร
ทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ
กับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท หรือพหุมอร์โรว์ จำกัด ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 35 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ๆ เท่านั้น ดังนั้น บริษัท หรือพหุมอร์โรว์ จำกัด จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าว

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงินที่ไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค่าความนิยมและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่					
รายได้ค่าบริการและบริหาร โครงการ	18	2	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	1	6	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	1	-	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	3	2	1	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการงาน	1	1	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินปันผลจ่าย	75	338	75	338	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อเงินลงทุน	-	5	-	5	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ซื้ออุปกรณ์	-	1	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ	-	-	26	29	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	175	143	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	17	12	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	1	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ซื้อเงินลงทุน	-	-	329	17	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
จำหน่ายเงินลงทุน	-	-	33	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าบริการและบริหาร โครงการ	556	423	-	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	36	109	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้จากการขาย	207	304	-	-	ราคาตลาด
รายได้อื่น	5	-	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ต้นทุนการให้บริการ	73	-	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	4	3	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2	1	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ซื้ออุปกรณ์	-	14	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	17,556	4,087	-	-
บริษัทย่อย	-	-	4,584	2,417
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	682,577	318,039	-	-
	<u>700,133</u>	<u>322,126</u>	<u>4,584</u>	<u>2,417</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	3,933	958	-	-
บริษัทย่อย	-	-	108,912	10,420
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	227,462	239,559	963	963
	<u>231,395</u>	<u>240,517</u>	<u>109,875</u>	<u>11,383</u>
รวม	<u>931,528</u>	<u>562,643</u>	<u>114,459</u>	<u>13,800</u>
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทใหญ่	89,341	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000	-	-	-
รวม	<u>109,341</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาช่วง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136,924	-	-	-
รวม	<u>136,924</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)				
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	128	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,563	1,119	-	-
	<u>8,691</u>	<u>1,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	9,101	8,751	3,955	4,110
บริษัทย่อย	-	-	329,850	637
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	75,882	34,185	674	609
	<u>84,983</u>	<u>42,936</u>	<u>334,479</u>	<u>5,356</u>
รวม	<u>93,674</u>	<u>44,055</u>	<u>334,479</u>	<u>5,356</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินหมุนเวียนอื่นและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	10,169	9,559	-	-
รวม	10,169	9,559	-	-

หนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 17)

บริษัทใหญ่	98	859	-	200
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,127	5,346	-	-
รวม	4,225	6,205	-	200

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (2567: อัตราร้อยละ 2.00 - 5.00 ต่อปี)

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	638,289	666,880	(266,232)	1,038,937
รวม	638,289	666,880	(266,232)	1,038,937

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	44,000	6,298	(25,675)	24,623
รวม	44,000	6,298	(25,675)	24,623

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	21,845	31,928	13,146	14,752
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,939	1,702	1,416	909
รวม	23,784	33,630	14,562	15,661

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	524	316	-	1
เงินฝากธนาคาร	223,566	551,169	128,060	442,279
รวม	224,090	551,485	128,060	442,280

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.25 - 0.50 ต่อปี) (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 0.15 - 0.25 ต่อปี 2567: ร้อยละ 0.25 - 0.40 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	76,444	106,890	1,195	792
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	178,149	146,834	2,254	1,243
3 - 6 เดือน	161,143	43,200	1,135	382
6 - 12 เดือน	176,755	22,780	-	-
มากกว่า 12 เดือน	117,883	4,897	-	-
รวม	710,374	324,601	4,584	2,417
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(10,241)	(2,475)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	700,133	322,126	4,584	2,417

ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	69,090	57,542	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	39,301	54,330	-	-
3 - 6 เดือน	31,575	32,132	-	-
6 - 12 เดือน	12,610	14,634	-	-
มากกว่า 12 เดือน	69,926	64,939	-	-
รวม	222,502	223,577	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(74,586)	(54,382)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	147,916	169,195	-	-
รวมลูกหนี้การค้าสุทธิ	848,049	491,321	4,584	2,417
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,028	4,680	109,505	1,140
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,922	405	33	15
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	370	9,753
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	502	18	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	149,717	159,237	-	490
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	60,421	44,813	-	-
เงินประกันที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	72,650	76,600	-	-
เงินทดรองจ่าย	450	481	-	7
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,344	8,177	571	347
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	307,034	294,411	110,479	11,752
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,959)	(1,176)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ	303,075	293,235	110,479	11,752
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ	1,151,124	784,556	115,063	14,169

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วันถึง 180 วัน

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาคาดว่าจะเรียกชำระจากลูกค้าภายใน 3 เดือน

9. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2568	2567	2568	2567
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัด				
ในการเบิกใช้	2,594	2,589	-	-
เงินลงทุนในหุ้นกู้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	-	-	-
เงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,341	-	-	-
<u>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>ผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>				
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	7,783	140,920	2,224	100,748
เงินลงทุนในตราสารทุน	4,583	8,062	-	-
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	76,865	82,971	76,865	82,971
อื่น ๆ	300	300	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	201,466	234,842	79,089	183,719
หมุนเวียน	71,707	148,982	2,224	100,748
ไม่หมุนเวียน	129,759	85,860	76,865	82,971
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	201,466	234,842	79,089	183,719

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

10.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ	
							รับระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท แพตชั่น รีเสลเตอร์ จำกัด	10,000	10,000	100	100	10,000	10,000	-	50,000
บริษัท อุโน เซอร์วิส จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	77,000	18,000
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด	-	10,000	-	100	-	12,838	35,000	28,000
บริษัท ทีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	10,000	100	100	10,000	10,000	13,000	8,000
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	10,000	10,000	100	100	10,000	10,000	13,000	7,000
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	10,000	100	100	10,000	10,000	20,000	27,000
บริษัท แสมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000	7,000	4,999
บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด	250	250	70	70	175	175	-	-
บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	10,000	10,000	100	100	17,543	17,543	10,000	-
บริษัท พรีเม อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,327	5,327	-	-
บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด	10,000	-	100	-	286,168	-	-	-

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)							
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	33,000	-	100	-	43,182	-	-	-
รวม					398,395	81,883	175,000	142,999

10.2 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2567 มีดังนี้

บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 5.0 ล้านบาทแล้วในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567

บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด จำนวน 1 ล้านหุ้น จากบริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 17.5 ล้านบาท บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 และการลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

บริษัท พริม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พริม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด จำนวน 0.5 ล้านหุ้น จากบริษัทใหญ่ ในราคา 5.3 ล้านบาท บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากก่อนและหลังบริษัทดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ทั้งนี้ สิ้นทรัพย์หนี้สินและผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวมีจำนวนเงินที่ไม่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

10.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2568 มีดังนี้

บริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด จำนวน 4,998 หุ้น จากบริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 286.2 ล้านบาท บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 และการลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

บริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด จำนวน 2 ล้านหุ้น จากบริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคา 43.2 ล้านบาท บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 และการลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้แก่บริษัท โปรเจกส์เอเชีย จำกัด ในราคา 33.1 ล้านบาท การปรับโครงสร้างดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเนื่องจากก่อนและหลังบริษัทดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ บริษัทฯบันทึกกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 20.3 ล้านบาท

10.4 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท แอสซัน เรยลเตอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท ดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วน		รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
	เงินลงทุน (ร้อยละ)			
บริษัท แอสซัน แอสเสท 360 จำกัด	100		ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 0.2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 9.30 บาท จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จึงทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 100	1,860
บริษัท โนแมดิก บัตเลอร์ จำกัด	100		ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 40.95 บาท จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จึงทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 55 เป็นร้อยละ 100	205
				2,065

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2568 บริษัท แพลซัน แอสเสท 360 จำกัด และบริษัท โนแมดิก บัตเลอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ และปัจจุบันบริษัทดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเป็นห้องชุดให้เช่า มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ราคาทุน	13,233	13,233
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,366)	(5,705)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	6,867	7,528

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	7,528	8,191
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(661)	(663)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,867	7,528

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม	14,814	14,814

มูลค่ายุติธรรมของห้องชุดให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้ สำนักงาน	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	36,122	15,949	18,497	48,690	119,258
ซื้อเพิ่ม	-	895	414	19,744	21,053
จำหน่าย	-	-	-	(700)	(700)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	36,122	16,844	18,911	67,734	139,611
ซื้อเพิ่ม	-	1,150	23	2,666	3,839
จำหน่าย	-	-	-	(135)	(135)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	36,122	17,994	18,934	70,265	143,315
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	1,663	1,530	28,306	31,499
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,663	3,775	6,588	13,026
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(696)	(696)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	4,326	5,305	34,198	43,829
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,482	3,775	9,519	16,776
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(53)	(53)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	7,808	9,080	43,664	60,552
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	129	-	129
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	129	-	129
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	129	-	129
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	36,122	12,518	13,477	33,536	95,653
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	36,122	10,186	9,725	26,601	82,634
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2567 (6.1 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					13,026
2568 (6.0 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					16,776

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้	รวม
	อาคาร	สำนักงาน	
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	420	3,174	3,594
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	420	3,174	3,594
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	420	3,174	3,594
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	370	1,709	2,079
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	50	440	490
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	420	2,149	2,569
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	366	366
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	420	2,515	2,935
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	1,025	1,025
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	659	659
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2567 (0.5 ล้านบาท รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			490
2568 (0.4 ล้านบาท รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			366

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและเครื่องจักรมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนประมาณ 44 ล้านบาท (2567: 48 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (เฉพาะของบริษัท: ไม่มี 2567: ไม่มี)

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	โปรแกรม ประยุกต์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สัญญาที่ทำ กับลูกค้า	เครื่องหมาย การค้า (หมายเหตุ 14)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:					
ราคาทุน	4,480	6,461	44,051	26,374	81,366
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(817)	(4,198)	(31,763)	-	(36,778)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	3,663	2,263	12,288	26,374	44,588
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	4,480	6,431	44,051	26,374	81,336
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(400)	(3,505)	(26,172)	-	(30,077)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	4,080	2,926	17,879	26,374	51,259

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม ประยุกต์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	2,440	168	2,608
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(613)	(168)	(781)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,827	-	1,827
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	2,440	168	2,608
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(400)	(168)	(568)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,040	-	2,040

14. ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนที่เกิดจากการรวมกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด
ค่าความนิยม	195,073
เครื่องหมายการค้า (หมายเหตุ 13)	26,374

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี สำหรับบริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

- อัตราการเติบโต ร้อยละ 1 ต่อปี
- อัตราคิดลดก่อนภาษี ร้อยละ 16 ต่อปี

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีตและการคาดการณ์การเติบโตของตลาดและอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ

ฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วเชื่อว่าค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนของบริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด ไม่เกิดการด้อยค่า

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,691	1,119	-	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	84,732	92,522	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,909	17,274	334,195	5,102
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,718	16,912	212	1,193
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	56,721	25,214	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	49,890	47,098	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	43	218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	353	448	241	36
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	73,124	87,635	784	1,210
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	319,138	288,222	335,475	7,759

16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวม	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	2568	2567
1	MLR - 2.75	ชำระคืนเป็นรายเดือนเริ่มตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2567 และงวดสุดท้ายในเดือนกรกฎาคม 2570	21,490	35,050
2	MLR + 1.00	ชำระคืนเป็นรายเดือนเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564 และในระหว่างปีได้ชำระคืนครบถ้วนแล้ว	-	611
รวม			21,490	35,661
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(13,560)	(14,171)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			7,930	21,490

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวม	
			2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี			35,661	41,927
จ่ายเงินกู้			(14,171)	(6,266)
ยอดคงเหลือปลายปี			21,490	35,661

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท และภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่พบข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินเหล่านี้ในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

17. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญา 3 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					(หน่วย: พันบาท)	
	อาคาร	หิ้งชุด	ยานพาหนะ	รวม	อาคาร	รวม
	สำนักงาน				สำนักงาน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	22,458	-	1,623	24,081	8,182	8,182
เพิ่มขึ้น	-	5,774	514	6,288	-	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง/ ยกเลิกสัญญาเช่า	(2,132)	-	-	(2,132)	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(6,789)	(952)	(1,565)	(9,306)	(4,151)	(4,151)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	13,537	4,822	572	18,931	4,031	4,031
เพิ่มขึ้น	763	28,100	1,476	30,339	-	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง/ ยกเลิกสัญญาเช่า	(1,707)	-	-	(1,707)	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(7,905)	(8,228)	(464)	(16,597)	(3,267)	(3,267)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,688	24,694	1,584	30,966	764	764

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	34,046	22,114	830	5,004		
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,225)	(1,713)	(8)	(210)		
รวม	31,821	20,401	822	4,794		
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(16,752)	(10,592)	(822)	(3,972)		
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,069	9,809	-	822		

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	20,401	26,841	4,794	9,294
เพิ่มขึ้น	30,339	6,288	-	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง/ยกเลิกสัญญาเช่า	(2,071)	(2,132)	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	2,290	1,641	201	492
จ่ายค่าเช่า	(19,138)	(12,237)	(4,173)	(4,992)
ยอดคงเหลือปลายปี	31,821	20,401	822	4,794

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.1 ภายใต้วหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	16,597	9,306	3,267	4,151
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,290	1,641	201	492
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	2,564	992	1,254	235

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 21.7 ล้านบาท (2567: 13.2 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 5.4 ล้านบาท 2567: 5.2 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

18. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	39,602	35,636	4,365	897
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,635	3,962	491	155
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,162	969	88	18
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้าน				
ประชากรศาสตร์	-	(2)	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,232	(559)	-	(138)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	5,954	-	3,433
เพิ่มขึ้นจากบริษัทย่อยใหม่จากการซื้อและรวมธุรกิจ	-	672	-	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,119)	(7,030)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>45,512</u>	<u>39,602</u>	<u>4,944</u>	<u>4,365</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 7.8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 4.5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 1 - 13 ปี (เฉพาะของบริษัทฯ: 1 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.99 - 2.96	1.99 - 2.96	1.99 - 2.96	1.99 - 2.96
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.50 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.00 - 50.00	1.00 - 50.00	10.00 - 50.00	10.00 - 50.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3,299)	3,516	(24)	26
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,701	(4,410)	30	(28)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(126)	155	(7)	10

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(3,326)	3,550	(62)	65
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,256	(4,000)	64	(62)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(108)	129	(10)	13

19. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯย่อทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯย่อ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯย่อได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมเป็นจำนวน 0.6 ล้านบาท (2567: 0.3 ล้านบาท)

20. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

20.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทของสินค้าหรือบริการ				
รายได้จากการให้บริการ	1,550,145	1,210,538	25,913	29,786
รายได้จากการขาย	287,073	393,575	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,837,218	1,604,113	25,913	29,786
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	470,824	725,097	-	-
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,366,394	879,016	25,913	29,786
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,837,218	1,604,113	25,913	29,786

20.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 1,024.4 ล้านบาท (2567: 1,189.0 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 4.2 ล้านบาท 2567: 4.6 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาโดยส่วนใหญ่เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	686,109	706,541	29,809	33,344
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40,735	35,264	4,507	5,348
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	8,383	8,816	890	1,287

22. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	70,360	81,683	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(4,069)	(969)	(197)	(133)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	66,291	80,714	(197)	(133)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากการ				
วัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(246)	(1,079)	-	(659)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	258,564	342,957	192,809	132,723
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	0 - 20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	51,679	68,470	38,562	26,545
ผลขาดทุนที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาลด				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(4,690)	(660)	(4,690)	(660)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก				
ในระหว่างปี	3,872	2,883	925	2,407
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	10,552	1,509	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	(1,096)	(4,124)	(35,000)	(28,600)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,692	13,051	9	205
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(718)	(415)	(3)	(30)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	66,291	80,714	(197)	(133)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,152	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	328	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9,102	7,920	989	873
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	556	276	-	-
สัญญาที่ทำกับลูกค้าซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	(2,458)	(3,576)	-	-
เครื่องหมายการค้าซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	(5,275)	(5,275)	-	-
อื่น ๆ	158	246	11	(70)
รวม	4,235	(81)	1,000	803
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	11,968	8,770	1,000	803
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(7,733)	(8,851)	-	-
รวม	4,235	(81)	1,000	803

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 88 ล้านบาท (2567: 111 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 87 ล้านบาท 2567: 109 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายการผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 90 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573 (2567: 113 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2572) (เฉพาะของบริษัทฯ: 87 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2571 (2567: 109 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2571)

23. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม
- ส่วนงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การให้บริการบริหารจัดการบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วนงานที่ปรึกษาและ ออกแบบทางวิศวกรรม		ส่วนงานบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการหลังการ ขายอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานอื่น		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้												
รายได้จากภายนอก	347,281	394,932	318,578	435,160	1,170,910	773,121	449	900	-	-	1,837,218	1,604,113
รายได้ระหว่างส่วนงาน	334	1,857	702	5,948	333	8,286	200,463	172,334	(201,832)	(188,425)	-	-
รวม	347,615	396,789	319,280	441,108	1,171,243	781,407	200,912	173,234	(201,832)	(188,425)	1,837,218	1,604,113
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	118,537	126,529	80,637	198,397	234,832	227,901	200,139	172,526	(200,944)	(179,310)	433,201	546,043
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:												
รายได้อื่น											14,454	33,018
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม												
ของสินทรัพย์ทางการเงิน											(4,747)	(13,484)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(186,724)	(221,371)
รายได้ทางการเงิน											8,102	7,276
ต้นทุนทางการเงิน											(5,722)	(8,525)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(66,045)	(80,714)
กำไรสำหรับปี											192,519	262,243

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท

25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ซึ่งจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 6.2 ล้านบาท (2567: 7.8 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท 2567: 1.0 ล้านบาท)

26. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567	330	1.0310
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ปี 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567	120	0.3750
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		450	1.4060
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ปี 2568	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568	100	0.3125
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		100	0.3125

27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

27.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการดังต่อไปนี้

- 1) กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาบริการโดยอายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้จำนวน 5.0 ล้านบาท (2567: 8.0 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท 2567: 0.6 ล้านบาท)
- 2) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 1,400 ล้านบาท

27.2 การค้าประกัน

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 1 - 3 ปี เพื่อใช้สำหรับค้าประกันการจ่ายชำระเงินตามเงื่อนไขของสัญญาการรับโอนกิจการทั้งหมดเป็นจำนวน 11 ล้านบาท (2567: 33 ล้านบาท)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 4 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท (2567: 4 ล้านบาท)

28. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	2568				2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน								
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-	8	-	8	-	141	-	141
เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น	5	-	-	5	8	-	-	8
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	-	-	77	77	-	-	83	83
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	15	15	-	-	15	15

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	2568				2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน								
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-	2	-	2	-	101	-	101
เงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์	-	-	77	77	-	-	83	83
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	15	15	-	-	15	15

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณ โดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผล และสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตาม		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี		ราคาตลาด						(ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	221	545	3	6	224	551	0.15 - 0.25	0.25 - 0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	1,151	785	1,151	785	-	-
สินทรัพย์ทางการเงิน	59	-	50	-	-	-	92	235	201	235	3.60 - 5.80	-
	59	-	50	-	221	545	1,246	1,026	1,576	1,571		
หนี้สินทางการเงิน												
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	319	288	319	288	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	-	-	-	21	36	-	-	21	36	MLR-2.75	MLR - 2.75
												ถึง
												MLR + 1.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	10	15	10	-	-	-	-	32	20	5.67 - 8.50	5.84 - 8.50
	17	10	15	10	21	36	319	288	372	344		

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม				รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี		ราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย			2568	2567	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567				
												(ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	128	439	-	3	128	442	0.15 - 0.25	0.25 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	115	14	115	14	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่												
เกี่ยวข้องกัน	1,039	638	-	-	-	-	-	-	1,039	638	2.00	2.00
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	79	184	79	184	-	-
	<u>1,039</u>	<u>638</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>	<u>439</u>	<u>194</u>	<u>201</u>	<u>1,361</u>	<u>1,278</u>		
หนี้สินทางการเงิน												
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	335	8	335	8	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่												
เกี่ยวข้องกัน	25	44	-	-	-	-	-	-	25	44	2.00	2.00 - 5.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1	4	-	1	-	-	-	-	1	5	5.84 - 6.89	5.84 - 6.89
	<u>26</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>335</u>	<u>8</u>	<u>361</u>	<u>57</u>		

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้เดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 5 ปี		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	319	288	-	-	319	288
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	14	15	8	23	22	38
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	12	16	10	34	22
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	351	315	24	33	375	348

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 5 ปี		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	335	8	-	-	335	8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25	44	-	-	25	44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1	4	-	1	1	5
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	361	56	-	1	361	57

29.2 มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตลอดระยะเวลาที่รายงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.35:1 (2567: 0.33:1) และเฉพาะของบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.26:1 (2567: 0.05:1)

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.1875 บาท เป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569