# *ข้อมูลทั่วไป*

บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 555/7-11 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร   
และมีสำนักงานสาขาแห่งที่หนึ่งตั้งอยู่เลขที่ 61 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2536

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *(ร้อยละของทุนชำระแล้ว)* |
| กลุ่มพหูสูตร |  | 30.96 |

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพัก หรือเซอร์วิส  
อพาร์ทเม้นท์

รายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัท มีดังต่อไปนี้

|  |  |  | **บริษัทถือหุ้นร้อยละ** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ประเทศที่** | **31 ธันวาคม** | **31 ธันวาคม** |
| **ชื่อกิจการ** | **ลักษณะธุรกิจ** | **กิจการจัดตั้ง** | **2565** | **2564** |
| **บริษัทย่อยทางตรง** |  |  |  |  |
| 1) บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท  แมเนจเม้นท์ จำกัด | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 68.00 | 68.00 |
| 2) บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริหารบุคลากรสำหรับโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ | ไทย | 99.97 | 99.97 |
| 3) บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล  พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 60.00 | 60.00 |
| 4) บริษัท เจที เทน จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 84.98 | 84.98 |
| 5) บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 79.98 | 79.98 |
| 6) บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 79.90 | 79.90 |
| 7) บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์  จำกัด | บริหารธุรกิจโรงแรม และ  ธุรกิจบริการ | ไทย | 70.00 | 70.00 |

|  |  |  | **บริษัทถือหุ้นร้อยละ** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ประเทศที่** | **31 ธันวาคม** | **31 ธันวาคม** |
| **ชื่อกิจการ** | **ลักษณะธุรกิจ** | **กิจการจัดตั้ง** | **2565** | **2564** |
| **บริษัทย่อยทางตรง** |  |  |  |  |
| 8) บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด | บริการเป็นที่ปรึกษา จัดซื้อ  จัดจ้าง ติดตั้ง งานระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบประปาและระบบปรับอากาศ | ไทย | 90.00 | 90.00 |

# *\* ยังไม่ได้เริ่มดำเนินงานเชิงพาณิชย์*

# *เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน*

1. **เกณฑ์การถือปฏิบัติ**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย  
สภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

1. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิด  
ผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วน  
ได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของภายใต้ “ส่วนต่ำจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย” (โปรดสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11)

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมที่ควบคุมร่วมกันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

1. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

### **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1. **เกณฑ์การวัดมูลค่า**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **รายการ** | **เกณฑ์การวัดมูลค่า** |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | มูลค่ายุติธรรม |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | มูลค่ายุติธรรม |
| หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 21 |

1. **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้แสดงเป็นหลักล้านบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้อย่างอื่น

1. **การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการ  
ทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

1. การใช้ดุลยพินิจ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจในการเลือกนโยบายการบัญชี ซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินที่ รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |

1. ข้อสมมติ และความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่ เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงิน ต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 | ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 | ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและการใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 | ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน อัตรามรณะ และอัตราทุพพลภาพ |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 | ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 | การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 | ประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้อง |

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน เมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ และเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท/บริษัทประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้าง และนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโสหุ้ย ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจที่จะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราว  
ที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

ประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงานก่อสร้างแต่ละโครงการจากประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้าง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และสภาวะการณ์ปัจจุบัน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระสำหรับเงินบำเหน็จและเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามนโยบายของบริษัท และตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินบำเหน็จและเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

หนี้สินโครงการผลประโยชน์ของพนักงานประมาณการขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัย  
ข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนพนักงาน อัตรามรณะ และอัตราทุพพลภาพ

คดีความหรือการฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้ดังกล่าว ณ   
วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

1. **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัท/บริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึง  
ผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่ม  
ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการ  
จัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท/บริษัท

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่  
  ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิด  
การโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 | การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 | การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 | เครื่องมือทางการเงิน |

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเนื่องจากบริษัทร่วมดังกล่าวชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว และรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 0.07 ล้านบาท

# *นโยบายการบัญชีที่สำคัญ*

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

1. **เงินตราต่างประเทศ**

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิมแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภท  
เผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุน

ค่าเผื่อผลขาดทุนกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลต่อความสามารถของลูกค้าในการชำระหนี้

1. **สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือเป็นวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ เหล็กเส้น และวัสดุก่อสร้างอื่น วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า อะไหล่และวัสดุอื่น ๆ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนถัวเฉลี่ยหักขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ และต้นทุนอื่น เพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

1. **สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา/หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อมีรายได้ที่รับรู้สะสมที่เกินกว่าจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบัน และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบันที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้สะสม   
โดยกิจการยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อ  
กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อมูลค่า  
เงินลงทุนลดลง

1. **สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน**

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

* รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
* รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการ  
ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินซึ่งประกอบด้วยอนุพันธ์แฝงจะพิจารณาในภาพรวมว่ากระแสเงินสดที่เกิดจากสินทรัพย์  
ทางการเงินนั้นเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่ (Solely Payments of Principal and Interest)

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์  
ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าตราสารหนี้สามารถทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

* ราคาทุนตัดจำหน่าย – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัท  
  ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแส  
  เงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
* มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
* มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้เป็นกำไร/(ขาดทุน)อื่นในงบกำไรขาดทุน รายการขาดทุนจากการด้อยค่า (และการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า) ของตราสารทุน  
ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI จะไม่แยกแสดงรายการต่างหากจากรายการเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในมูลค่ายุติธรรม

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกต้องจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

* หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ และเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
* หากกลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัท  
จัดประเภทรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น การซื้อหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติต้องรับรู้รายการในวันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มบริษัทตกลงที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงิน  
จะถูกตัดรายการเฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อ  
กลุ่มบริษัทโอนสินทรัพย์ทางการเงิน และเป็นการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของ  
เกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน

การด้อยค่า

กลุ่มบริษัทประเมินข้อมูลคาดการณ์อนาคตประกอบการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI วิธีการประเมินการด้อยค่า  
ที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับความเป็นสาระสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach)   
ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่า  
ที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| อาคารชุด | 20 -28 | ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคารชุด | 5 - 10 | ปี |
| เครื่องตกแต่ง | 3 - 5 | ปี |

บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย   
การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึก  
แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูก  
ตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| อาคารและส่วนประกอบอาคาร | 5 - 32 ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง | 5 - 15 ปี |
| แบบก่อสร้างเหล็กและอลูมิเนียม | 2 - 10 ปี |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ | 3 - 20 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 - 10 ปี |

กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุด  
ทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท/บริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัดวัดมูลค่าด้วยราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากนำราคาทุนของสินทรัพย์หักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ในอนาคตจากสินทรัพย์นั้น ตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม | 3 | ปี |
| ค่าลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์ | 3 - 15 | ปี |

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. **การด้อยค่า**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่า มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด  
เงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ชิ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขาย แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ วันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมี  
การเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือ  
ค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

1. **สัญญาเช่า**

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้  
วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง   
การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

• การจ่ายชำระคงที่ รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา

• การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

• จำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ

• ราคาใช้สิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อนั้น โดยราคาดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระในระยะการต่อสัญญาตามสิทธิเลือกซื้อ และ

• การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลว่ากลุ่มบริษัท  
จะยกเลิกสัญญาเช่า

ในการใช้วิธีราคาทุน กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ  
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัท  
จะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุ  
การใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม   
หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหาก  
ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง   
อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้พิจารณาโดยใช้หลักการเดียวกันกับการพิจารณาอายุการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หนี้สินตามสัญญาเช่าต้องมีการวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระในอนาคต ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

• การเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตราที่ใช้ในการกำหนดการจ่ายชำระเหล่านั้น

• การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ

• กลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิการต่อสัญญา และสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า   
กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิ  
การใช้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว และมีการลดลงเพิ่มเติมจากการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนคงเหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

1. **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย บันทึกเริ่มแรกในราคาทุน หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้  
เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

1. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาทุน

1. **ผลประโยชน์ของพนักงาน**
2. ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันของผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ค่าแรง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีต และภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

1. ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทได้บันทึกผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจากการตั้งโครงการสมทบเงิน (ภายใต้ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530) และโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ (ภาระผูกพันเมื่อพนักงานเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541)

* โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้แก่กิจการ

* โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัท/บริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตรา ณ วันที่รายงานของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาครบกำหนดชำระภาระพูกพันของ  
กลุ่มบริษัท/บริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

1. ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัท/บริษัทที่เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงาน  
ในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ไนกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

1. ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัท/บริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

1. **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่  
ก่อตัวขึ้น อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว และสามารถประมาณจำนวนภาระหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ   
ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการหนี้สินอื่น ได้แก่

* ประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานก่อสร้างในช่วงรับประกันผลงาน

ประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานก่อสร้างในช่วงรับประกันผลงาน จะบันทึกประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงานตามสัญญาแต่ละสัญญา โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้าง และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และสภาวะการณ์ปัจจุบันและข้อมูลในอดีตจากประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ

* ประมาณการค่าปรับงานล่าช้า

ประมาณการค่าปรับงานล่าช้าถือว่าเป็นผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อราคาของรายการและ  
การวัดความก้าวหน้าของความสำเร็จของภาระที่ปฏิบัติให้เสร็จสิ้นสมบูรณ์ ให้รับรู้เป็นการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้ ณ วันเปลี่ยนแปลงสัญญา

การประมาณการค่าปรับงานล่าช้าจะพิจารณาจากผลงานก่อสร้างและปัจจัยอื่นที่อาจเกี่ยวข้องกับความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

* ประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้าง

ประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างแต่ละโครงการ พิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้าง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และสภาวะการณ์ปัจจุบันและข้อมูลในอดีตจากประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการนั้น

1. **ทุนเรือนหุ้น**

หุ้นสามัญ

หุ้นสามัญจัดประเภทเป็นทุน ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหุ้นสามัญและสิทธิซื้อหุ้น (สุทธิจากผลกระทบภาษี) รับรู้เป็นการหักจากส่วนของทุน

หุ้นทุนซื้อคืน

เมื่อมีการซื้อคืนหุ้นทุน จำนวนสิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อรวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงจัดประเภทเป็นหุ้นทุน  
ซื้อคืนและแสดงเป็นรายการหักในส่วนของผู้ถือหุ้น และจัดสรรจำนวนเดียวกันนี้จากกำไรสะสมไปเป็นสำรองหุ้นทุนซื้อคืนภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน จำนวนเงินที่ได้รับรับรู้เป็นรายการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหักบัญชีหุ้นทุนซื้อคืนด้วยจำนวนต้นทุนของหุ้นทุนซื้อคืนที่จำหน่ายซึ่งคำนวณโดย  
วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และโอนจำนวนเดียวกันนี้จากบัญชีสำรองหุ้นทุนซื้อคืนไปกำไรสะสม ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน (“ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน”) แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายหรือยกเลิกหุ้นทุนซื้อคืนนำไปหักจากกำไรสะสมหลังจากที่หักจากส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืนหมดแล้ว

1. **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสัญญาก่อสร้างโดยส่วนใหญ่มีภาระที่ต้องปฏิบัติภาระเดียว กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ก่อสร้าง โดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดย  
การเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานก่อสร้างทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความน่าจะเป็นในการรับรู้รายได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสัญญาการเรียกร้อง  
ความเสียหาย ความล่าช้าในการส่งมอบงาน และค่าปรับตามสัญญา โดยจะรับรู้รายได้เฉพาะในกรณีที่มี  
ความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากว่าจะไม่มีการกลับรายการที่มีนัยสำคัญของจำนวนรายได้ที่รับรู้สะสม

เมื่อมูลค่าและความสำเร็จของงานตามสัญญาไม่สามารถวัดได้อย่างสมเหตุสมผล รายได้จะรับรู้ได้ตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงที่คาดว่าจะได้รับคืนเท่านั้น

รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง

รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและวัสดุเหลือใช้จากการก่อสร้างรับรู้เมื่อบริษัทได้ปฎิบัติตามภาระที่ต้องปฎิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และการให้บริการอื่นบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักหรือเมื่อมีการให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท/บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

กำไรจากการประนอมหนี้ บันทึกเมื่อมีการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้แต่ละงวดตามสัญญาประนีประนอมยอมความ  
ต่อหน้าศาล

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง และเงินชดเชยค่าเสียหายจากการชนะคดีหรือข้อพิพาท จะบันทึกเมื่อได้ทราบผลและได้รับชำระ

1. **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

1. **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา  
ที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

1. **ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และ  
ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่  
กลุ่มบริษัท/บริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่  
สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ   
โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัท/บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่  
ต้องชำระ กลุ่มบริษัท/บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่ง  
เกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต   
การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัท/บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิ  
ตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษี  
เงินได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

1. **กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญ  
ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อคืน

1. **รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจอนุมัติด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

1. **เงินปันผลจ่าย**

เงินปันผลจ่ายและเงินปันผลระหว่างกาลจะบันทึกในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

# *บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัท   
หากกลุ่มบริษัท/บริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัท/บริษัทอยู่ภายใต้  
การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้นการเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทมีกับบุคคลหรือผู้บริหารสำคัญหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

| **ชื่อกิจการ** | | **ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
| --- | --- | --- | --- |
| **บริษัทย่อย** | |  |  |
| 1. | บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 68 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 2. | บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 3. | บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส  จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 4. | บริษัท เจที เทน จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 84.98 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 5. | บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 79.98 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 6. | บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 79.90 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 7. | บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 8. | บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 90 และมีกรรมการร่วมกัน |
| **บริษัทร่วม** | |  |  |
| 1. | บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25  และเสร็จการชำระบัญชีแล้ว |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** | |  |  |
| 1. | บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด  (มหาชน) | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 0.49 |
| 2. | บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของกิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน |
| 3. | บริษัท สยาม ซินเทค แพลนเนอร์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทโดยมีกรรมการร่วมกัน |
| 4. | บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพร้ซ์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน |
| 5. | บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมการร่วมกัน |
| 6. | บริษัท นารายณ์ภัณฑ์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 7. | บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ออสพิทอลลิตี้ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 8. | บริษัท พิงค์ คาเฟ่ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 9. | บริษัท เซฟ ซีรี่ส์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของบริษัท |
| 10. | บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท |
| 11. | บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 12. | บริษัท เวลตี้ ลิฟวิ่ง จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 13. | บริษัท เชื้อไพบูลย์สตีล จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| 14. | บริษัท ไทยรุ่งเรืองอุตสาหกรรม จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท |
| 15. | บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัทย่อย |
| 16. | บริษัท ซีเอสเอ็นเจ ป่าตอง 3 จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัท |
| 17. | บริษัท เดอะ แก๊ส แคร์ริเออร์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท |
| 18. | บริษัท ไทยรวมทุนคลังสินค้า จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัทย่อย |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** | |  |  |
| 1. | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 6 ท่าน | ไทย | เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นกรรมการบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้น ผู้บริหารสำคัญ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารสำคัญ |
| 2. | ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบ การวางแผน  สั่งการ และควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท/บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับผู้บริหารหรือไม่) |

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภท อธิบายได้ดังต่อไปนี้:

|  | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- |
| ดอกเบี้ยรับ | ร้อยละ MLR – 2.48 ถึง MLR – 2.75 ต่อปี |
| รายได้ค่าก่อสร้าง | ราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มไม่ต่ำกว่าร้อยละ 12 |
| รายได้ค่าบริการอื่น | เป็นค่าบริการที่เรียกคืนตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | ราคาตลาด |
| ซื้อเหล็ก | ราคาตลาด |
| ต้นทุนการให้บริการ (ค่าบริหารจัดการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอื่น) | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าบริการ | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเช่า | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยจ่าย | ร้อยละ MLR – 2.48 ถึง MLR – 2.75 ต่อปี |
| ค่าตอบแทนกรรมการ ได้แก่ เบี้ยประชุม | ตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| และบำเหน็จกรรมการ |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารสำคัญ | ตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| ได้แก่ เงินเดือนและโบนัส |  |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการและอื่น | - |  | - |  | 4,770,000 |  | 4,084,675 |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 2,888,745 |  | 2,313,210 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าก่อสร้าง | 5,535,528 |  | 240,071,390 |  | 5,535,528 |  | 240,071,390 |
| ค่าเช่าและบริการ | 2,422,172 |  | 1,549,284 |  | 330,000 |  | 360,000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่าย** |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการให้บริการ | - |  | - |  | 14,425,706 |  | 9,851,490 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | - |  | - |  | 4,943,665 |  | 5,612,462 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 79,693,661 |  | 136,758,739 |  | 79,693,661 |  | 136,758,739 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 18,403,870 |  | 17,333,866 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและบริการพื้นที่ | 2,777,106 |  | 194,400 |  | 2,777,106 |  | 194,400 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 16,375 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าบริการอื่นๆ | 1,194,644 |  | 1,451,974 |  | 1,194,644 |  | 1,451,974 |
| ซื้อเหล็ก | 94,336,105 |  | 62,958,087 |  | 94,336,105 |  | 62,958,087 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,380,000 |  | 400,000 |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 16,494 |  | - |  | - |  | - |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 41,842,338 |  | 44,653,942 |  | 37,390,817 |  | 39,825,256 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 9,459,162 |  | 1,867,818 |  | 9,459,162 |  | 1,867,818 |
| รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร | 51,301,500 |  | 46,521,760 |  | 46,849,979 |  | 41,693,074 |

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกแสดงดังนี้

|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนก่อสร้าง | 15,377,753 |  | 10,589,500 |  | 15,377,753 |  | 10,589,500 |
| ต้นทุนบริการ | 1,886,710 |  | 2,621,987 |  | - |  | - |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 3,747,901 |  | 3,259,800 |  | 3,747,901 |  | 3,259,800 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 30,289,136 |  | 30,050,473 |  | 27,724,325 |  | 27,843,774 |
|  | 51,301,500 |  | 46,521,760 |  | 46,849,979 |  | 41,693,074 |

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **สินทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 52,871,855 |  | 68,148,824 |  | 52,540,526 |  | 68,148,824 |
| **ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | - |  | 3,100,391 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 39,647,478 |  | 41,954,280 |  | 39,647,478 |  | 41,954,280 |
| รวม | 39,647,478 |  | 41,954,280 |  | 39,647,478 |  | 45,054,671 |
| **ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่าย** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 693,963 |  | 17,004,553 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 30,000 |  | - |  | 30,000 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 624,999 |  | 838,871 |  | 584,999 |  | 798,871 |
| รวม | 624,999 |  | 868,871 |  | 1,278,962 |  | 17,833,424 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | - |  | - |  | - |  | - |
| สุทธิ | 624,999 |  | 868,871 |  | 1,278,962 |  | 17,833,424 |
| **มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ  จากลูกค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4,125,463 |  | 3,277,894 |  | 4,125,463 |  | 3,277,894 |
| **เงินให้กู้ยืมระยะสั้น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 117,300,000 |  | 84,400,000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | | |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | | |
|  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |
| **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  |  |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 221,747,612 |  | 736,679,740 |  | 221,747,612 |  | 631,439,777 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม | 514,932,128 |  | - |  | 409,692,165 |  | - |
| มูลค่ายุติธรรม | 736,679,740 |  | 736,679,740 |  | 631,439,777 |  | 631,439,777 |

บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเป็นประเภทมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัทรับรู้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  |  |  |  |  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  |  |  |  | 2565 |  | 2564 |
| เงินปันผลรับ |  |  |  |  | 6,013,712 |  | 7,517,140 |

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **หนี้สิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 18,298,360 |  | 6,205,303 |  | 18,298,360 |  | 6,205,303 |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | - |  | 15,510,427 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 1,379,144 |  | 1,669,730 |  | 14,955 |  | 916,101 |
| รวม | 1,379,144 |  | 1,669,730 |  | 14,955 |  | 16,426,528 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้น** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 600,000 |  | 300,000 |  | - |  | - |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 600,000 |  | 300,000 |  | - |  | - |
| รวม | 1,200,000 |  | 600,000 |  | - |  | - |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 1,793,638 |  | - |  | 1,793,638 |
| **เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาช่วง** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 3,473,374 |  | 2,844,394 |  | 3,473,374 |  | 2,844,394 |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 253,755,203 |  | 232,639,670 |  | - |  | - |

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | (หน่วย:พันบาท) | | | |
|  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ลักษณะ | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ |
|  | ความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2565 |
| **เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |
| บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย | 83,000 | 2,000 | - | 85,000 |
| บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์  จำกัด | บริษัทย่อย | 1,400 | 1,400 | - | 2,800 |
| บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด | บริษัทย่อย | - | 34,500 | (5,000) | 29,500 |
|  |  | 84,400 | 37,900 | (5,000) | 117,300 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) จำนวน 85 ล้านบาท และ 83 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน   
18 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และ  
มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.48 ถึง MLR -2.75 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด”) จำนวน 2.80 ล้านบาท และ 1.40 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน 2 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.50 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด”) จำนวน 29.50 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน 6 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR – 2.50 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | (หน่วย:พันบาท) | | | |
|  | | งบการเงินรวม | | | |
|  | ลักษณะ | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ |
|  | ความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2565 |
| **เงินกู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |
| บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพร้ซ์ จำกัด | ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย | 200 | 200 | - | 400 |
| บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย | 100 | 100 | - | 200 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย | 300 | 300 | - | 600 |
|  |  | 600 | 600 | - | 1,200 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย จำนวน 1.20 ล้านบาท และ 0.60 ล้านบาท ตามลำดับเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน 6 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.50 ต่อปี

**ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการให้แก่กรรมการประจำปี 2565 แบ่งเป็นเบี้ยประชุมคณะกรรมการท่านละ 18,000 บาท ต่อครั้ง และค่าบำเหน็จกรรมการตรวจสอบท่านละ 300,000 บาท ต่อปี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการให้แก่กรรมการประจำปี 2564 แบ่งเป็นเบี้ยประชุมคณะกรรมการท่านละ 18,000 บาท ต่อครั้ง และค่าบำเหน็จกรรมการตรวจสอบท่านละ 310,000 บาท ต่อปี

# *สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น*

|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | |
|  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |
| **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ | 22,715,475 |  | 22,715,475 |  | 22,661,658 |  | 22,661,658 |
| เงินฝากประจำ | - |  | - |  | 90,892,027 |  | 90,892,027 |
| กองทุนรวม – ตราสารหนี้ | 1,904,357,015 |  | 1,909,880,121 |  | 1,608,229,976 |  | 1,613,678,466 |
| **รวม** | **1,927,072,490** |  | **1,932,595,596** |  | **1,721,783,661** |  | **1,727,232,151** |

|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | |
|  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |
| **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ | 22,715,475 |  | 22,715,475 |  | 22,661,658 |  | 22,661,658 |
| เงินฝากประจำ | - |  | - |  | 90,892,027 |  | 90,892,027 |
| กองทุนรวม – ตราสารหนี้ | 1,903,397,404 |  | 1,908,916,181 |  | 1,607,273,811 |  | 1,612,718,856 |
| **รวม** | **1,926,112,879** |  | **1,931,631,656** |  | **1,720,827,496** |  | **1,726,272,541** |

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กองทุนรวม – ตราสารหนี้ | 1,909,880,121 |  | 1,613,678,466 |  | 1,908,916,181 |  | 1,612,718,856 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 เงินลงทุนในกองทุนรวม-ตราสารหนี้ จำนวน 141 ล้านบาท ได้ถูกใช้  
เป็นหลักประกันหนี้สินตามหนังสือค้ำประกันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่ง

# *ลูกหนี้การค้า*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 52,871,855 |  | 68,148,824 |  | 52,540,526 |  | 68,148,824 |
| กิจการอื่น ๆ | 775,510,060 |  | 627,285,049 |  | 770,162,134 |  | 617,213,838 |
| รวม | 828,381,915 |  | 695,433,873 |  | 822,702,660 |  | 685,362,662 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้า | (143,192,083) |  | (157,656,446) |  | (143,192,083) |  | (154,751,533) |
| **สุทธิ** | **685,189,832** |  | **537,777,427** |  | **679,510,577** |  | **530,611,129** |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 569,293,545 |  | 282,811,027 |  | 566,661,680 |  | 281,504,102 |
| อยู่ระหว่างฟ้องร้องลูกหนี้ | 193,138,115 |  | 159,515,229 |  | 193,138,115 |  | 154,751,533 |
| ค้างชำระเกินกำหนด |  |  |  |  |  |  |  |
| * น้อยกว่า 3 เดือน | 32,563,405 |  | 171,731,918 |  | 30,476,507 |  | 168,797,056 |
| * มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน | 8,377,781 |  | 11,583,517 |  | 7,584,800 |  | 11,068,460 |
| * มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน | 110,895 |  | 29,495,919 |  | - |  | 28,986,996 |
| * มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป | 24,898,174 |  | 40,296,263 |  | 24,841,558 |  | 40,254,515 |
| รวมค้างชำระเกินกำหนด | 65,950,255 |  | 253,107,617 |  | 62,902,865 |  | 249,107,027 |
| **รวม** | **828,381,915** |  | **695,433,873** |  | **822,702,660** |  | **685,362,662** |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท/บริษัท มีระยะเวลา 15 วัน ถึง 45 วัน

ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้าสามารถกระทบยอดได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (157,656,444) |  | (154,751,533) |
| ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีที่รับรู้ในกำไรขาดทุน | (52,540,526) |  | (52,540,526) |
| โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิด | 64,099,976 |  | 64,099,976 |
| ลูกหนี้การค้าที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ที่ตัดจำหน่ายระหว่างปี | 2,904,911 |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | (143,192,083) |  | (143,192,083) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้า 143.19 ล้านบาท , ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง 13.89 ล้านบาท และ มูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า 4.97 ล้านบาท ที่เกิดจาก  
การฟ้องร้องการรับชำระหนี้ของลูกหนี้การค้าจำนวน 4 รายและลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างการเตรียมฟ้อง จำนวน 1 ราย   
โดยบริษัทได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนเต็มจำนวน ยกเว้น ลูกหนี้การค้า 3 รายดังต่อไปนี้ได้มีการพิจารณาโอนกลับ  
ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้า จำนวน 64.10 ล้านบาท ,ลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 6.47 ล้านบาท และมูลค่า  
งานก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้า จำนวน 11.43 ล้านบาท รวมค่าเผื่อผลขาดทุนโอนกลับในระหว่างปี จำนวน   
82 ล้านบาท โดยบริษัทได้พิจารณาดังนี้

**ลูกหนี้การค้ารายที่หนึ่ง** มูลค่าลูกหนี้การค้า จำนวน 50.70 ล้านบาท , ลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 3.65 ล้านบาท และ มูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า จำนวน 9.57 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทได้พิจารณาโอนกลับรวม 63.92 ล้านบาท โดยพิจารณาจากมูลค่าหลักทรัพย์ที่ยึดได้จากลูกหนี้รายดังกล่าว

**ลูกหนี้การค้ารายที่สอง** มีมูลค่าลูกหนี้การค้า จำนวน 13.67 ล้านบาท , ลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 23.49 ล้านบาท และ มูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า จำนวน 5.40 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทได้พิจารณาโอนกลับรวม 10.81 ล้านบาท โดยพิจารณาจากมูลค่าหลักประกันที่ลูกหนี้วางเป็นหลักประกันไว้ต่อศาล ทั้งนี้บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อ  
ผลขาดทุนของลูกหนี้รายดังกล่าวแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 6.39 ล้านบาท

**ลูกหนี้การค้ารายที่สาม** มีลูกหนี้การค้า จำนวน 33.18 ล้านบาท , ลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 28.19 ล้านบาท   
และมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า จำนวน 6.92 ล้านบาท โดยในระหว่างปี บริษัทได้พิจารณาโอนกลับรวม 6.10 ล้านบาท โดยพิจารณาจากคำพิพากษาศาลอุทธรณ์สั่งให้ชำระจำนวน 36.89 ล้านบาท และพิจารณาความสามารถ  
ในการชำระหนี้ของลูกหนี้จากงบการเงิน ทั้งนี้บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้รายดังกล่าวแล้ว   
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 31.41 ล้านบาท

1. **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ลูกหนี้อื่น | 73,303,191 |  | 40,177,953 |  | 73,116,229 |  | 55,868,135 |
| รายได้ค้างรับ | 11,226,699 |  | 10,557,756 |  | 5,000,000 |  | 829,248 |
| ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า | 25,065,286 |  | 14,571,656 |  | 22,144,245 |  | 11,316,170 |
| ภาษีซื้อรอใบกำกับภาษี | 5,123,342 |  | 3,363,722 |  | 3,805,913 |  | 2,728,237 |
| เงินทดรองจ่าย | 6,216,958 |  | 4,678,733 |  | 3,358,680 |  | 4,541,917 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มจ่ายล่วงหน้า | 9,071,958 |  | 6,837,146 |  | - |  | 766,496 |
| รวม | 130,007,434 |  | 80,186,966 |  | 107,425,067 |  | 76,050,203 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (16,915,188) |  | (7,771,679) |  | (16,915,188) |  | (7,771,679) |
| **สุทธิ** | **113,092,246** |  | **72,415,287** |  | **90,509,879** |  | **68,278,524** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 25,200 |  | 30,000 |  | 708,663 |  | 17,034,553 |
| ผู้บริหารสำคัญ | 653,223 |  | 838,871 |  | 613,223 |  | 798,871 |
| อื่น ๆ | 129,329,011 |  | 79,318,095 |  | 106,103,181 |  | 58,216,779 |
| รวม | 130,007,434 |  | 80,186,966 |  | 107,425,067 |  | 76,050,203 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (16,915,188) |  | (7,771,679) |  | (16,915,188) |  | (7,771,679) |
| **สุทธิ** | **113,092,246** |  | **72,415,287** |  | **90,509,879** |  | **68,278,524** |

ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสามารถกระทบยอดได้ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (7,771,679) |
| ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีที่รับรู้ในกำไรขาดทุน | (9,143,509) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | (16,915,188) |

1. ***สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา***

# *ยอดคงเหลือตามสัญญา*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา** |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง | 684,325,724 |  | 757,169,470 |  | 684,325,724 |  | 760,269,861 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า | 745,068,724 |  | 702,011,953 |  | 745,068,724 |  | 702,011,953 |
| รวม | 1,429,394,448 |  | 1,459,181,423 |  | 1,429,394,448 |  | 1,462,281,814 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หมุนเวียน | 1,252,800,174 |  | 1,335,761,271 |  | 1,252,800,174 |  | 1,335,761,271 |
| ไม่หมุนเวียน | 176,594,274 |  | 123,420,152 |  | 176,594,274 |  | 126,520,543 |
| รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา | 1,429,394,448 |  | 1,459,181,423 |  | 1,429,394,448 |  | 1,462,281,814 |

# *ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง*

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง | 698,212,444 |  | 769,413,366 |  | 698,212,444 |  | 772,513,757 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (13,886,720) |  | (12,243,896) |  | (13,886,720) |  | (12,243,896) |
| **สุทธิ** | **684,325,724** |  | **757,169,470** |  | **684,325,724** |  | **760,269,861** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หมุนเวียน | 507,731,450 |  | 633,749,318 |  | 507,731,450 |  | 633,749,318 |
| ไม่หมุนเวียน | 176,594,274 |  | 123,420,152 |  | 176,594,274 |  | 126,520,543 |
| **รวม** | **684,325,724** |  | **757,169,470** |  | **684,325,724** |  | **760,269,861** |

# *ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้างสามารถกระทบยอดได้ดังนี้*

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (12,243,896) |
| ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีที่รับรู้ในกำไรขาดทุน | (13,076,060) |
| โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิด | 11,433,236 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | (13,886,720) |

# *มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า*

|  | (หน่วย: บาท) | |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า | 750,038,143 | 710,973,878 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (4,969,419) | (8,961,925) |
| **สุทธิ** | **745,068,724** | **702,011,953** |

# *ค่าเผื่อผลขาดทุนมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้าสามารถกระทบยอดได้ดังนี้*

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (8,961,925) |
| ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีที่รับรู้ในกำไรขาดทุน | (2,475,829) |
| โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิด | 6,468,335 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | (4,969,419) |

|  | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| มูลค่าโครงการก่อสร้างตามสัญญา | 48,314 | 53,916 |
|  |  |  |
| มูลค่างานที่รับรู้เป็นรายได้ตั้งแต่เริ่มงานโครงการ |  |  |
| จนถึงปัจจุบันของโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ | 41,499 | 50,200 |
| หัก ค่างวดงานที่เรียกเก็บจากลูกค้า (ตามใบแจ้งหนี้) | (40,845) | (49,585) |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า | 654 | 615 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า (อยู่ระหว่างฟ้องร้อง) | 96 | 96 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้าคงเหลือ  ณ วันสิ้นงวด | 750 | 711 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (5) | (9) |
| **สุทธิ** | **745** | **702** |
| จำนวนที่เรียกเก็บจากลูกค้าสูงกว่ามูลค่างานก่อสร้าง  (หนี้สินที่เกิดจากสัญญา) | (602) | (217) |
| **สุทธิ** | **143** | **485** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงเหลือของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้าจำนวน 654ล้านบาท ที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี

# *สินค้าคงเหลือ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| วัสดุก่อสร้าง | 96,404,108 |  | 110,878,556 |  | 96,404,108 |  | 110,878,556 |
| อะไหล่และวัสดุ | 10,931,522 |  | 10,846,719 |  | 9,366,920 |  | 9,845,226 |
| **รวม** | **107,335,630** |  | **121,725,275** |  | **105,771,028** |  | **120,723,782** |
| ต้นทุนของสินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็น  ค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนการก่อสร้าง (ล้านบาท) | 1,822 |  | 1,104 |  | 1,822 |  | 1,104 |

# *เงินลงทุนในบริษัทย่อย*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | (หน่วย:บาท) | | |
| **บริษัท** |  | **ทุนเรียกชำระแล้ว** | | |  | **ราคาทุน** | | |
|  |  | 31 ธันวาคม 2565 |  | 31 ธันวาคม2564 |  | 31 ธันวาคม 2565 |  | 31 ธันวาคม 2564 |
|  |  | ล้านบาท |  | ล้านบาท |  |  |  |  |
| บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 600 |  | 600 |  | 408,064,000 |  | 408,064,000 |
| บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 2 |  | 2 |  | 1,999,700 |  | 1,999,700 |
| บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด |  | 1,360 |  | 1,325 |  | 816,000,000 |  | 795,000,000 |
| บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด |  | 120 |  | 120 |  | 95,976,000 |  | 95,976,000 |
| บริษัท เจที เทน จำกัด |  | 140 |  | 140 |  | 118,972,000 |  | 118,972,000 |
| บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด |  | 130 |  | 130 |  | 103,870,000 |  | 103,870,000 |
| บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 9 |  | 9 |  | 6,300,000 |  | 6,300,000 |
| บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด |  | 17 |  | 2 |  | 15,299,150 |  | 1,799,900 |
| **รวม** |  |  |  |  |  | **1,566,480,850** |  | **1,531,981,600** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **กระทบยอดเงินลงทุนในบริษัทย่อย** | (หน่วย:บาท) | | |
|  |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 |  | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันต้นปี | 1,531,981,600 |  | 1,469,331,650 |
| เพิ่มขึ้น | 34,499,250 |  | 62,649,950 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปี | 1,566,480,850 |  | 1,531,981,600 |

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด ) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 ได้มีมติ  
ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 4 ล้านบาท เป็น 17 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทย่อย   
และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด) เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565   
ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,325 ล้านบาท เป็น 1,360 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียน  
ของบริษัทย่อย และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด) เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2564  
ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,225 ล้านบาท เป็น 1,325 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของ  
บริษัทย่อย และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2564

# *ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด | | บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด | | บริษัท เจที เทน จำกัด | | บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัดน | | บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท เดลต้า  อินฟรา วัน จำกัด | | รวม | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 32.00 | 32.00 | 0.03 | 0.03 | 40.00 | 40.00 | 20.02 | 20.02 | 15.02 | 15.02 | 20.10 | 20.10 | 30.00 | 30.00 | 10.01 | 10.01 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 47 | 41 | 2 | 21 | 87 | 56 | 3 | 3 | 15 | 21 | 127 | 124 | 2 | 2 | 6 | 1 |  |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 865 | 915 | 1 | - | 2,022 | 2,115 | 309 | 306 | 316 | 321 | - | 5 | 2 | 2 | 49 | - |  |  |
| หนี้สินหมุนเวียน | (209) | (157) | - | (17) | (219) | (274) | - | - | (1) | - | - | - | (5) | (3) | (42) | - |  |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (396) | (442) | - | (2) | (953) | (953) | (254) | (233) | (232) | (230) | (3) | - | (2) | (2) | - | - |  |  |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | **307** | **357** | **3** | **2** | **937** | **944** | **58** | **76** | **98** | **112** | **124** | **129** | **(3)** | **(1)** | **13** | **1** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่าตามบัญชีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม** | **98** | **114** | **-** | **-** | **374** | **377** | **12** | **15** | **15** | **17** | **25** | **26** | **(1)** | **-** | **1** | **-** | **524** | **549** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด | | บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด | | บริษัท เจที เทน จำกัด | | บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัดน | | บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด | | บริษัท เดลต้า  อินฟรา วัน จำกัด | | รวม | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายได้ | 95 | 81 | 15 | 11 | 260 | 170 | - | - | - | - | 4 | 3 | 9 | 7 | - | - |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไร(ขาดทุน) | (50) | (58) | - | - | (44) | (90) | (18) | (18) | (14) | (12) | (5) | 2 | (2) | (5) | (2) | (1) |  |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - | - | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** | **(50)** | **(58)** | **1** | **-** | **(43)** | **(90)** | **(18)** | **(18)** | **(14)** | **(12)** | **(5)** | **2** | **(2)** | **(5)** | **(2)** | **(1)** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร(ขาดทุน)ที่แบ่งให้ส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม** | **(16)** | **(19)** | **-** | **-** | **(17)** | **(36)** | **(4)** | **(4)** | **(2)** | **(1)** | **(1)** | **-** | **(1)** | **(1)** | **-** | **-** | **(41)** | **(61)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 23 | 14 | (3) | 1 | 105 | 56 | - | - | - | - | (2) | (1) | (1) | (4) | (5) | (1) |  |  |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | (1) | (1) | - | - | (9) | (4) | - | (2) | (3) | (8) | 4 | (5) | - | - | (39) | **-** |  |  |
| กระแสเงินจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (18) | (2) | - | - | (60) | (39) | - | - | (2) | (1) | - | - | 2 | 4 | 44 | 1 |  |  |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ** | **4** | **11** | **(3)** | **1** | **36** | **13** | **-** | **(2)** | **(5)** | **(9)** | **2** | **(6)** | **1** | **-** | **-** | **-** |  |  |

# *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  |  | ที่ดิน |  | อาคารชุด |  | เครื่องตกแต่ง |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 |  | 306,571,138 |  | 325,353,767 |  | 3,717,590 |  | 635,642,495 |
| เพิ่มขึ้น |  | - |  | 2,036,216 |  | 152,913 |  | 2,189,129 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **306,571,138** |  | **327,389,983** |  | **3,870,503** |  | **637,831,624** |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 |  | - |  | 124,087,744 |  | 2,757,112 |  | 126,844,856 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  | - |  | 22,637,743 |  | 403,109 |  | 23,040,852 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **-** |  | **146,725,487** |  | **3,160,221** |  | **149,885,708** |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  | **306,571,138** |  | **201,266,023** |  | **960,478** |  | **508,797,639** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **306,571,138** |  | **180,664,496** |  | **710,282** |  | **487,945,916** |
| **การวัดมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ราคาประเมิน |  | 437,258,703 |  | 263,453,684 |  | 1,013,067 |  |  |
| เกณฑ์ในการประเมินราคา |  | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |  | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด  และ วิธีต้นทุน |  | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ค่าเสื่อมราคาที่แสดงไว้ใน |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  |  |  |  |  |  | งบการเงินรวม | | |
|  |  |  |  |  |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนการให้บริการ |  |  |  |  |  | 22,589,741 |  | 22,469,374 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  |  |  |  |  | 451,111 |  | 313,435 |
| รวม |  |  |  |  |  | 23,040,852 |  | 22,782,809 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | อาคารชุด |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 12,534,196 |  | 12,534,196 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | 12,534,196 |  | 12,534,196 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 5,409,188 |  | 5,409,188 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 451,111 |  | 451,111 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | 5,860,299 |  | 5,860,299 |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **7,125,008** |  | **7,125,008** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **6,673,897** |  | **6,673,897** |
| **การวัดมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |
| ราคาประเมิน | 15,293,000 |  |  |
| เกณฑ์ในการประเมินราคา | วิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด และวิธีต้นทุน |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีแสดงรวมในค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 451,111 |  | 313,436 |

**การวัดมูลค่ายุติธรรม**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามรายงานวันที่   
4 มกราคม 2566 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 และ ระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัทย่อย ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามรายงานวันที่ 31 มกราคม 2566 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

**การค้ำประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นห้องชุดในโครงการเอท ทองหล่อ มูลค่าตามบัญชี 472 ล้านบาท ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,000 ล้านบาท และโปรดสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

# *ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*

การซื้อ จำหน่าย และโอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ระหว่างงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

|  |  | (หน่วย:บาท) | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | ที่ดิน |  | อาคารและส่วนประกอบอาคาร |  | เครื่องจักรและ  อุปกรณ์ก่อสร้าง |  | แบบก่อสร้างอลูมิเนียม |  | เครื่องตกแต่ง  และอุปกรณ์ |  | ยานพาหนะ |  | งานระหว่าง  ก่อสร้าง |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** |  | **1,295,186,410** |  | **2,150,848,942** |  | **1,104,501,247** |  | **101,575,472** |  | **324,606,287** |  | **144,531,931** |  | **57,256,913** |  | **5,178,507,202** |
| เพิ่มขึ้น |  | - |  | 1,585,605 |  | 20,180,302 |  | 12,936,023 |  | 67,853,613 |  | - |  | 29,418,652 |  | 131,974,195 |
| โอนเข้า (ออก) |  | - |  | 15,585,133 |  | 2,786,463 |  | - |  | - |  | - |  | (18,371,596) |  | - |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (65,644,815) |  | - |  | - |  | (65,644,815) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | - |  | - |  | (10,684,985) |  | (3,773,546) |  | (14,111,086) |  | (8,416,880) |  | - |  | (36,986,497) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **1,295,186,410** |  | **2,168,019,680** |  | **1,116,783,027** |  | **110,737,949** |  | **312,703,999** |  | **136,115,051** |  | **68,303,969** |  | **5,207,850,085** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** |  | **-** |  | **826,918,051** |  | **827,347,500** |  | **70,245,533** |  | **259,649,326** |  | **122,628,320** |  | **-** |  | **2,106,788,730** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  | - |  | 143,599,489 |  | 40,079,491 |  | 9,290,562 |  | 23,261,446 |  | 7,218,012 |  | - |  | 223,449,000 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (42,539,786) |  | - |  | - |  | (42,539,786) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | - |  | - |  | (10,367,848) |  | (3,773,542) |  | (13,950,577) |  | (8,416,967) |  | - |  | (36,508,934) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **-** |  | **970,517,540** |  | **857,059,143** |  | **75,762,553** |  | **226,420,409** |  | **121,429,365** |  | **-** |  | **2,251,189,010** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท |  | 1,295,186,410 |  | 1,323,930,891 |  | 277,153,747 |  | 31,329,939 |  | 64,956,961 |  | 21,903,611 |  | 57,256,913 |  | 3,071,718,472 |
| **รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  | **1,295,186,410** |  | **1,323,930,891** |  | **277,153,747** |  | **31,329,939** |  | **64,956,961** |  | **21,903,611** |  | **57,256,913** |  | **3,071,718,472** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท |  | 1,295,186,410 |  | 1,197,502,140 |  | 259,723,884 |  | 34,975,396 |  | 86,283,590 |  | 14,685,686 |  | 68,303,969 |  | 2,956,661,075 |
| **รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **1,295,186,410** |  | **1,197,502,140** |  | **259,723,884** |  | **34,975,396** |  | **86,283,590** |  | **14,685,686** |  | **68,303,969** |  | **2,956,661,075** |

|  |  | (หน่วย:บาท) | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | ที่ดิน |  | อาคารและส่วนประกอบอาคาร |  | เครื่องจักรและ  อุปกรณ์ก่อสร้าง |  | แบบก่อสร้างอลูมิเนียม |  | เครื่องตกแต่ง  และอุปกรณ์ |  | ยานพาหนะ |  | งานระหว่าง  ก่อสร้าง |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** |  | **85,869,331** |  | **303,896,986** |  | **1,104,501,247** |  | **116,084,291** |  | **216,034,646** |  | **144,531,931** |  | **12,371,411** |  | **1,983,289,843** |
| เพิ่มขึ้น |  | - |  | - |  | 20,180,302 |  | 12,936,023 |  | 12,802,288 |  | - |  | 27,935,410 |  | 73,854,023 |
| โอนเข้า (ออก) |  | - |  | 15,585,133 |  | 2,786,463 |  | - |  | - |  | - |  | (18,371,596) |  | - |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (65,644,815) |  | - |  | - |  | (65,644,815) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | - |  | - |  | (10,684,985) |  | (3,773,546) |  | (13,872,809) |  | (8,416,880) |  | - |  | (36,748,220) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **85,869,331** |  | **319,482,119** |  | **1,116,783,027** |  | **125,246,768** |  | **149,319,310** |  | **136,115,051** |  | **21,935,225** |  | **1,954,750,831** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565** |  | **-** |  | **228,445,236** |  | **827,347,500** |  | **84,754,352** |  | **171,718,144** |  | **122,628,320** |  | **-** |  | **1,434,893,552** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี |  | - |  | 18,633,228 |  | 40,079,491 |  | 9,290,562 |  | 13,321,219 |  | 7,218,012 |  | - |  | 88,542,512 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (42,539,786) |  | - |  | - |  | (42,539,786) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | - |  | - |  | (10,367,848) |  | (3,773,542) |  | (13,718,262) |  | (8,416,967) |  | - |  | (36,276,619) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **-** |  | **247,078,464** |  | **857,059,143** |  | **90,271,372** |  | **128,781,315** |  | **121,429,365** |  | **-** |  | **1,444,619,659** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย:บาท) | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | ที่ดิน |  | อาคารและส่วนประกอบอาคาร |  | เครื่องจักรและ  อุปกรณ์ก่อสร้าง |  | แบบก่อสร้างอลูมิเนียม |  | เครื่องตกแต่ง  และอุปกรณ์ |  | ยานพาหนะ |  | งานระหว่าง  ก่อสร้าง |  | รวม |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท |  | 85,869,331 |  | 75,451,750 |  | 277,153,747 |  | 31,329,939 |  | 44,316,502 |  | 21,903,611 |  | 12,371,411 |  | 548,396,291 |
| **รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  | **85,869,331** |  | **75,451,750** |  | **277,153,747** |  | **31,329,939** |  | **44,316,502** |  | **21,903,611** |  | **12,371,411** |  | **548,396,291** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท |  | 85,869,331 |  | 72,403,655 |  | 259,723,884 |  | 34,975,396 |  | 20,537,995 |  | 14,685,686 |  | 21,935,225 |  | 510,131,172 |
| **รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **85,869,331** |  | **72,403,655** |  | **259,723,884** |  | **34,975,396** |  | **20,537,995** |  | **14,685,686** |  | **21,935,225** |  | **510,131,172** |

ค่าเสื่อมราคาแสดงรวมไว้ใน

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 74,118,248 |  | 67,044,051 |  | 74,118,248 |  | 67,044,051 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 136,705,802 |  | 141,556,483 |  | 2,077,200 |  | 3,536,698 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 31,372 |  | 124,410 |  | 31,372 |  | 124,410 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 12,593,578 |  | 19,722,479 |  | 12,315,692 |  | 19,621,855 |
| **รวม** | **223,449,000** |  | **228,447,423** |  | **88,542,512** |  | **90,327,014** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ราคาทุนจำนวน 981 ล้านบาท และ   
875 ล้านบาท ตามลำดับ คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท เดลต้า อินฟรา วัน จำกัด) ได้ทำสัญญาทั้งหมด 2 สัญญา เพื่อลงทุนพัฒนา ออกแบบก่อสร้าง ติดตั้งอุปกรณ์ผลิตไฟฟ้า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินทรัพย์ที่ติดตั้งในทรัพย์สินของผู้ซื้อ  
จะถูกโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อทันที

สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง :

* โครงการก่อสร้างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ของบริษัทย่อย (บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด) ที่อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี (โครงการที่ 3) มีต้นทุนงบประมาณทั้งหมด 550 ล้านบาท มีต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้ว จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 6 ล้านบาท (บันทึกเป็นงานระหว่างก่อสร้าง 6 ล้านบาท)  
  คงเหลืออีกจำนวน 6 ล้านบาท

การค้ำประกัน :

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทมูลค่าตามบัญชีจำนวน 96 ล้านบาท ได้  
จดจำนองตลอดจนจำนวนสิทธิเรียกร้องตามกรมธรรม์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด) มูลค่าตามบัญชี 634 ล้านบาท และที่จะมีต่อไปในภายหน้า ได้จดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงิน 620 ล้านบาท และโปรดสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ห้องชุดในโครงการ เอท ทองหล่อ ของบริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) มูลค่าตามบัญชี จำนวน 1,214 ล้านบาท ได้จดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,000 ล้านบาท และโปรดสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

# *สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ และหนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 600,481,251 |  | 607,689,849 |  | 19,533,121 |  | 21,423,202 |
| อาคารและส่วนปรับปรุง  อาคาร | - |  | 402,319,408 |  | - |  | 402,319,408 |
| ยานพาหนะ | 8,001,199 |  | 16,585,402 |  | 7,430,994 |  | 15,736,378 |
| **รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้** | **608,482,450** |  | **1,026,594,659** |  | **26,964,115** |  | **439,478,988** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่หมุนเวียน | 25,156,572 |  | 37,285,768 |  | 24,882,945 |  | 37,009,287 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | 488,904,387 |  | 648,767,385 |  | 5,086,115 |  | 189,660,235 |
| **รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า** | **514,060,959** |  | **686,053,153** |  | **29,969,060** |  | **226,669,522** |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและส่วนปรับปรุง  อาคาร | ยานพาหนะ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 537,391,335 | 440,050,455 | 25,341,723 | 1,002,783,513 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 110,316,302 | - | - | 110,316,302 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (40,017,788) | (37,731,047) | (8,756,321) | (86,505,156) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 607,689,849 | 402,319,408 | 16,585,402 | 1,026,594,659 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 39,545,851 | - | - | 39,545,851 |
| ลดลงในระหว่างปี | (5,474,346) | - | - | (5,474,346) |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน | - | (375,889,666) | - | (375,889,666) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (41,280,103) | (26,429,742) | (8,584,203) | (76,294,048) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 600,481,251 | - | 8,001,199 | 608,482,450 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและส่วนปรับปรุง  อาคาร | ยานพาหนะ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 16,811,942 | 440,050,455 | 24,041,762 | 480,904,159 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 26,887,804 | - | - | 26,887,804 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (22,276,544) | (37,731,047) | (8,305,384) | (68,312,975) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 21,423,202 | 402,319,408 | 15,736,378 | 439,478,988 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 26,249,456 | - | - | 26,249,456 |
| ลดลงในระหว่างปี | (5,474,347) | - | - | (5,474,347) |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน | - | (375,889,666) | - | (375,889,666) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (22,665,190) | (26,429,742) | (8,305,384) | (57,400,316) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 19,533,121 | - | 7,430,994 | 26,964,115 |

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 9/2565 วันที่ 19 กันยายน 2565 บริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่พักอาศัยที่เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพักของบริษัท ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง รวมเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาทโดยบริษัทได้โอนสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารที่พักอาศัยดังกล่าวให้กับบริษัทผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2565

การจำหน่ายส่วนงาน ประกอบด้วย :

|  | (หน่วย: บาท) |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้-สุทธิ | 375,889,666 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | (176,837,733) |
| สินค้าคงเหลือ | 271,444 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 445,545 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 23,105,029 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนงาน | (22,873,951) |
| **รวม** | **200,000,000** |

งบกำไรขาดทุนมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **ค่าเสื่อมราคาสำหรับ**  **สินทรัพย์สิทธิการใช้** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 41,280,103 |  | 40,017,788 |  | 22,665,190 |  | 22,276,543 |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 26,429,742 |  | 37,731,047 |  | 26,429,742 |  | 37,731,047 |
| ยานพาหนะ | 8,584,203 |  | 8,756,321 |  | 8,305,384 |  | 8,305,384 |
| **รวมค่าเสื่อมราคาสำหรับ**  **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | **76,294,048** |  | **86,505,156** |  | **57,400,316** |  | **68,312,974** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | (หน่วย:บาท) |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับ  สัญญาเช่า | 20,603,491 |  | 21,974,981 |  | 6,481,083 |  | 9,052,070 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง  กับสัญญาเช่าระยะสั้น  (รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | 6,451,014 |  | 5,804,421 |  | 6,451,014 |  | 5,804,421 |

กระแสเงินสดจ่ายออกไประหว่างปี 2565 และ 2564 ของกลุ่มบริษัทและบริษัททั้งสิ้นจำนวน 25 ล้านบาท   
ในงบการเงินรวม และจำนวน 29 ล้านบาท และ 44 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

# *สินทรัพย์ไม่มีตัวตน*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | เงินจ่ายซื้อฐานลูกค้าและธุรกิจเดิม |  | | ค่าลิขสิทธิ์ซอฟแวร์ |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  | |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 8,000,000 |  | | 49,962,164 |  | 57,962,164 |
| เพิ่มขึ้น | - |  | | 4,938,652 |  | 4,938,652 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **8,000,000** |  | | **54,900,816** |  | **62,900,816** |
| เพิ่มขึ้น | - |  | | 15,758,456 |  | 15,758,456 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน | - |  | | (2,896,245) |  | (2,896,245) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี | - |  | | (163,839) |  | (163,839) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **8,000,000** |  | | **67,599,188** |  | **75,599,188** |
|  |  | |  |  |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  | |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 8,000,000 | |  | 43,417,920 |  | 51,417,920 |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี | - | |  | 4,362,903 |  | 4,362,903 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** | **8,000,000** | |  | **47,780,823** |  | **55,780,823** |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | - | |  | 5,225,156 |  | 5,225,156 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน | - | |  | (2,450,700) |  | (2,450,700) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี | - | |  | (153,638) |  | (153,638) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **8,000,000** | |  | **50,401,641** |  | **58,401,641** |
|  |  | |  |  |  |  |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  | |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **-** | |  | **7,119,993** |  | **7,119,993** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **-** | |  | **17,197,547** |  | **17,197,547** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | ค่าลิขสิทธิ์ซอฟแวร์ |  | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 |  | 48,219,291 |  | 48,219,291 |
| เพิ่มขึ้น |  | 4,677,811 |  | 4,677,811 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** |  | **52,897,102** |  | **52,897,102** |
| เพิ่มขึ้น |  | 14,433,961 |  | 14,433,961 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | (2,896,245) |  | (2,896,245) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | (61,838) |  | (61,838) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **64,372,980** |  | **64,372,980** |
|  |  |  |  |  |
| **ค่าตัดจำหน่ายสะสม** |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 |  | 41,913,191 |  | 41,913,191 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี |  | 4,216,762 |  | 4,216,762 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565** |  | **46,129,953** |  | **46,129,953** |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี |  | 5,143,418 |  | 5,143,418 |
| โอนจำหน่ายส่วนงาน |  | (2,450,700) |  | (2,450,700) |
| จำหน่าย / ตัดบัญชี |  | (61,838) |  | (61,838) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **48,760,833** |  | **48,760,833** |
|  |  |  |  |  |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  | **6,767,149** |  | **6,767,149** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  | **15,612,147** |  | **15,612,147** |

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีแสดงรวมใน

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 2,094,267 |  | 66,119 |  | 2,094,267 |  | 66,119 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 66,125 |  | 228,432 |  | - |  | 105,227 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3,064,764 |  | 4,068,352 |  | 3,049,151 |  | 4,045,416 |
| **รวม** | **5,225,156** |  | **4,362,903** |  | **5,143,418** |  | **4,216,762** |

# *เจ้าหนี้การค้า*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 18,298,360 |  | 6,205,303 |  | 18,298,360 |  | 6,205,303 |
| กิจการอื่น ๆ | 237,666,200 |  | 216,368,712 |  | 226,534,514 |  | 208,201,850 |
| **รวม** | **255,964,560** |  | **222,574,015** |  | **244,832,874** |  | **214,407,153** |

# *เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,379,144 |  | 1,669,730 |  | 14,955 |  | 16,426,528 |
| กิจการอื่น ๆ | 337,056,034 |  | 352,103,802 |  | 283,648,382 |  | 319,366,812 |
| **รวม** | **338,435,178** |  | **353,773,532** |  | **283,663,337** |  | **335,793,340** |
| **กิจการอื่น ๆ** |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้อื่น | 45,691,825 |  | 31,218,961 |  | 8,273,311 |  | 14,722,082 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย | 21,645,489 |  | 14,786,371 |  | 20,211,266 |  | 13,414,056 |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 6,644,127 |  | 7,576,440 |  | 6,286,240 |  | 7,273,866 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น | 121,331,172 |  | 87,944,535 |  | 107,134,144 |  | 73,379,313 |
| ประมาณการต้นทุนก่อสร้างค้างจ่าย | 141,743,421 |  | 210,577,495 |  | 141,743,421 |  | 210,577,495 |
| **รวม** | **337,056,034** |  | **352,103,802** |  | **283,648,382** |  | **319,366,812** |

# *เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาช่วง*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,473,374 |  | 2,844,394 |  | 3,473,374 |  | 2,844,394 |
| กิจการอื่น ๆ | 301,778,449 |  | 313,024,585 |  | 301,778,449 |  | 313,024,585 |
| **รวม** | **305,251,823** |  | **315,868,979** |  | **305,251,823** |  | **315,868,979** |

# *เงินกู้ยืมระยะยาว*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | 2565 |  | 2564 |
|  |  |  |  |
| ยอดยกมา ณ ต้นงวด | 1,535,033,492 |  | 1,632,244,438 |
| จ่ายชำระ | (60,000,000) |  | (100,000,000) |
|  | 1,475,033,492 |  | 1,532,244,438 |
| (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา | (1,175,095) |  | 276,930 |
| เพิ่ม (ลด) เงินต้นตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | 1,751,919 |  | 2,512,124 |
| ยอดคงเหลือ ณ ปลายงวด | 1,475,610,316 |  | 1,535,033,492 |
| หัก เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด |  |  |  |
| ชำระภายในหนึ่งปี | (151,520,639) |  | (152,006,807) |
| **สุทธิ** | **1,324,089,677** |  | **1,383,026,685** |

**เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ**

1. เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินตามสัญญา จำนวน 390.70 ล้านบาท ซึ่งจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เบิกใช้แล้วเต็มวงเงินตามสัญญา กำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกเดือน นับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรกและชำระเงินต้นเป็นรายเดือนทุกเดือนให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี 6 เดือน โดยเริ่มชำระงวดแรกเดือนที่ 31 งวดละ 1.90 ล้านบาท ถึง 6.40 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดิน 2 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมีต่อไปใน  
   ภายหน้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อจำกัดบางประการ ได้แก่ การเปิดบัญชี Operating account กับธนาคาร   
การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมด ซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที และตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป สัญญายังกำหนดให้บริษัทย่อยดำรงอัตราส่วน  
ทางการเงิน (DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2556 บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินตามสัญญา จำนวน 224 ล้านบาท ซึ่งจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ภายใต้สัญญาเสร็จสิ้นแล้วจำนวน 206 ล้านบาท เนื่องจากโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว กำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกเดือนให้เสร็จสิ้นภายใน 8 ปี 6 เดือน โดยเริ่มชำระงวดแรกเดือนที่ 19 งวดละ 1.30 ล้านบาท ถึง 4 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดิน 11 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าได้จดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2557 ในวงเงินจำนวน 229 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อจำกัดบางประการ ได้แก่ การเปิดบัญชี Operating account กับธนาคาร   
การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมด ซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที นอกจากนี้สัญญายังกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ตามสัญญา |  | ตามงบการเงิน  ณ 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนทางการเงิน (DSCR) |  | ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า |  | 0.18 เท่า |

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 และ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทย่อยได้รับหนังสือแจ้งยกเว้นเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน DSCR สำหรับปี 2565 และ ปี 2564 ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งได้พิจารณาอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินหลายครั้ง ตามวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยที่ขอให้ธนาคารผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมโดยมีรายละเอียดสุดท้ายสรุปได้ดังนี้

วงเงินตามสัญญา 390.70 ล้านบาท

1. บริษัทตกลงชำระเฉพาะดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 30 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2565

2. บริษัทตกลงชำระเงินต้นจำนวน 390.70 ล้านบาท ให้กับธนาคารภายในระยะเวลา 96 เดือน โดยเริ่มงวดแรกเดือนมกราคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2573

วงเงินตามสัญญา 205 ล้านบาท

1. บริษัทตกลงชำระเฉพาะดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 37 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนพฤษภาคม 2566

2. บริษัทตกลงชำระเงินต้นจำนวน 94.18 ล้านบาท ให้กับธนาคารภายในระยะเวลา 22 เดือน โดยเริ่มงวดแรกเดือน พฤษภาคม 2566 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยมีผลกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาดังกล่าวจำนวน 4.16 ล้านบาท และ 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ

1. เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559 บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1,550 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนาในโครงการเอท   
   ทองหล่อ มีกำหนดผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 4 ปี และ 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.10 ถึง MLR – 2.75 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว มีห้องชุดในโครงการเอท ทองหล่อ จำนวน 137 ห้องชุดเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 2 สัญญา วงเงินตามสัญญาจำนวน 150 ล้านบาท และ 1,000   
ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559

ต่อมาในระหว่างปี 2564 และ 2563 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งได้พิจารณาอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ตามวัตถุประสงค์ของบริษัทย่อยที่ขอให้ธนาคารผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

วงเงินตามสัญญา 150 ล้านบาท

กำหนดผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในเดือนเมษายน 2565 และ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -2.48

วงเงินตามสัญญา 1,000 ล้านบาท

กำหนดผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 11 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในเดือนเมษายน 2575 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -2.25 ถึง MLR -2.48 ต่อปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยมีผลขาดทุนและกำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาดังกล่าวจำนวน 2.98 ล้านบาท และ 0.46 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมดังกล่าว มีห้องชุดในโครงการเอท ทองหล่อ จำนวน 137 ห้องชุดเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว มีข้อจำกัดบางประการได้แก่ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การเปิดบัญชี DSRA (Debt Service Reserve Account) กับธนาคาร จำนวน 20 ล้านบาท การมอบสิทธิเรียกร้องเงินฝากจำนวน 90 ล้านบาท (สำหรับบันทึกข้อตกลง เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564) และการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity) และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมดซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที และตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป สัญญายังกำหนดให้บริษัทย่อยดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า นอกจากนี้สัญญายังกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ตามสัญญา |  | ตามงบการเงิน  ณ 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน |  | ไม่เกินกว่า 2.00 เท่า |  | 1.25 เท่า |

# 

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ตามสัญญา |  | ตามงบการเงิน  ณ 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนทางการเงิน (DSCR) |  | ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า |  | 2.88 เท่า |

# *ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*

# *สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่* 31 *ธันวาคม มีดังนี้*

|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ | - |  | 2,883,962 |  | - |  | 2,883,962 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ | (24,963,319) |  | (2,419,612) |  | (24,759,849) |  | - |
| **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้**  **รอการตัดบัญชี - สุทธิ** | **(24,963,319)** |  | **464,350** |  | **(24,759,849)** |  | **2,883,962** |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม 2565 |  | บันทึกเป็นรายจ่าย/รายได้ใน | | |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2565 |
|  | กำไร(ขาดทุน) |  | กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |  |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง | 43 |  | (15) |  | - |  | 28 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 38 |  | 4 |  | (6) |  | 36 |
| ประมาณการหนี้สิน | 7 |  | 9 |  | - |  | 16 |
| **รวม** | **88** |  | **(2)** |  | **(6)** |  | **80** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 2 |  | - |  | - |  | 2 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ | 1 |  | (1) |  | - |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1 |  | (1) |  | - |  | - |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน | 82 |  | - |  | 21 |  | 103 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 1 |  | (1) |  | - |  | - |
| **รวม** | **87** |  | **(3)** |  | **21** |  | **105** |
| **สุทธิ** | **1** |  | **1** |  | **(27)** |  | **(25)** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม 2565 |  | บันทึกเป็นรายจ่าย/รายได้ใน | | |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2565 |
|  | กำไร(ขาดทุน) |  | กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |  |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง | 43 |  | (15) |  | - |  | 28 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 38 |  | 4 |  | (6) |  | 36 |
| ประมาณการหนี้สิน | 7 |  | 9 |  | - |  | 16 |
| **รวม** | **88** |  | **(2)** |  | **(6)** |  | **80** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 2 |  | - |  | - |  | 2 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1 |  | (1) |  | - |  | - |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน | 82 |  | - |  | 21 |  | 103 |
| **รวม** | **85** |  | **(1)** |  | **21** |  | 105 |
| **สุทธิ** | **3** |  | **(1)** |  | **(27)** |  | **(25)** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม 2564 |  | บันทึกเป็นรายจ่าย/รายได้ใน | | |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2564 |
|  | กำไร(ขาดทุน) |  | กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |  |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง | 100 |  | (57) |  | - |  | **43** |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 38 |  | - |  | - |  | **38** |
| ประมาณการหนี้สิน | 9 |  | (2) |  | - |  | **7** |
| **รวม** | **147** |  | **(59)** |  | **-** |  | **88** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 4 |  | (2) |  | - |  | **2** |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ | 2 |  | (1) |  | - |  | **1** |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1 |  | - |  | - |  | **1** |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน | 81 |  | - |  | 1 |  | **82** |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 1 |  | - |  | - |  | **1** |
| **รวม** | **89** |  | **(3)** |  | **1** |  | **87** |
| **สุทธิ** | **58** |  | **(56)** |  | **(1)** |  | **1** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม 2564 |  | บันทึกเป็นรายจ่าย/รายได้ใน | | |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2564 |
|  | กำไร(ขาดทุน) |  | กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น |  |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง | 100 |  | (57) |  | - |  | **43** |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 38 |  | - |  | - |  | **38** |
| ประมาณการหนี้สิน | 9 |  | (2) |  | - |  | **7** |
| **รวม** | **147** |  | **(59)** |  | **-** |  | **88** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 4 |  | (2) |  | - |  | **2** |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1 |  | - |  | - |  | **1** |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน | 81 |  | - |  | 1 |  | **82** |
| **รวม** | **86** |  | **(2)** |  | **1** |  | **85** |
| **สุทธิ** | **61** |  | **(57)** |  | **(1)** |  | **3** |

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่มิได้รับรู้ในงบการเงินมีรายละเอียดดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ผลแตกต่างชั่วคราว | 40 |  | 49 |  | 23 |  | 36 |
| ยอดขาดทุนยกไป | 237 |  | 160 |  | 53 |  | 1 |
| **รวม** | **277** |  | **209** |  | **76** |  | **37** |

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2566 ถึงปี 2570 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับ  
ภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัท/บริษัทย่อยยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

# *ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน*

กลุ่มบริษัท/บริษัท จ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จตามนโยบายของกลุ่มบริษัท/บริษัท และตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ความเสี่ยง  
ของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน :- |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน | 186,977,132 |  | 200,585,820 |  | 180,458,387 |  | 192,418,093 |
| หัก ประมาณการหนี้สินหมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 15,660,404 |  | 5,730,649 |  | 14,732,833 |  | 5,634,430 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 171,316,728 |  | 194,855,171 |  | 165,725,554 |  | 186,783,663 |

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 | |
| ภาระผูกพันของโครงการ |  |  |  |  |  |  |  | |
| ผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคม | 200,585,820 |  | 203,250,852 |  | 192,418,093 |  | 195,276,683 | |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  | |
| ผล(กำไร)หรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์ | 822,963 |  | 6,864,534 |  | 123,273 |  | 7,473,084 | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 20,290,979 |  | 22,880,938 |  | 18,401,772 |  | 19,977,632 | |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 2,856,039 |  | 2,633,069 |  | 2,713,837 |  | 2,520,444 | |
|  | 23,969,981 |  | 32,378,541 |  | 21,238,882 |  | 29,971,160 | |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  |  |  | |
| ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการ |  |  |  |  |  |  |  | |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | (29,683,423) |  | - |  | (28,072,128) |  | - | |
| **อื่นๆ** |  |  |  |  |  |  |  | |
| ผลประโยชน์จ่าย | (7,895,246) |  | (35,043,573) |  | (5,126,460) |  | (32,829,750) | |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์** |  |  |  |  |  |  |  | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **186,977,132** |  | **200,585,820** |  | **180,458,387** |  | **192,418,093** | |

ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น   
ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน เกิดขึ้นจาก

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 | |  | 2565 |  | 2564 |
| ข้อสมมติด้านการเงิน | (8,988,568) |  | - |  | | (9,204,842) |  | - |
| ข้อสมมติด้านประชากร | (495,410) |  | - |  | | 31,973 |  | - |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ | (20,199,445) |  | - |  | | (18,899,259) |  | - |
| **รวม** | **(29,683,423)** |  | **-** |  | | **(28,072,128)** |  | **-** |

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ผล(กำไร)หรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์ | 822,963 |  | 6,864,534 |  | 123,273 |  | 7,473,084 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 20,290,979 |  | 22,880,938 |  | 18,401,772 |  | 19,977,632 |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 2,856,039 |  | 2,633,069 |  | 2,713,837 |  | 2,520,444 |
| **รวม** | **23,969,981** |  | **32,378,541** |  | **21,238,882** |  | **29,971,160** |

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในรายการดังต่อไปนี้ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 14,530,855 |  | 21,997,062 |  | 14,530,855 |  | 21,997,062 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 1,155,761 |  | 1,406,124 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 8,283,365 |  | 8,975,355 |  | 6,708,027 |  | 7,974,098 |
| **รวม** | **23,969,981** |  | **32,378,541** |  | **21,238,882** |  | **29,971,160** |

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | 2565 |  | 2564 |
|  | (ร้อยละ) | | |
| อัตราคิดลด | 1.69 - 2.60 |  | 1.29 - 1.83 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 0.00 - 5.00 |  | 2.00 - 4.00 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | 0 - 37.00 |  | 0 - 31.00 |
| อัตรามรณะ (ตารางมรณะไทย) | TMO 2017 |  | TMO 2017 |
| อัตราทุพพลภาพ | 5 ของอัตรามรณะ |  | 5 ของอัตรามรณะ |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |
|  | (ร้อยละ) | | |
| อัตราคิดลด | 1.69 |  | 1.31 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 0.00 - 3.00 |  | 2.00 - 4.00 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | 0 - 20.00 |  | 0 - 21.00 |
| อัตรามรณะ (ตารางมรณะไทย) | TMO 2017 |  | TMO 2017 |
| อัตราทุพพลภาพ | 5 ของอัตรามรณะ |  | 5 ของอัตรามรณะ |

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหว**

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | | |  | 31 ธันวาคม 2564 | | |
|  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |
| การเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด | (8.91) |  | 10.08 |  | (12.11) |  | 13.92 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 9.31 |  | (9.01) |  | 14.71 |  | (13.14) |
| อัตราการการหมุนเวียนพนักงาน | (6.14) |  | 5.19 |  | (12.85) |  | 7.67 |
| ตารางมรณะ (1ปี) | 0.42 |  | (0.45) |  | 0.59 |  | (0.61) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | | |  | 31 ธันวาคม 2564 | | | |
|  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง | |
| การเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 |  |  |  |  |  |  |  | |
| อัตราคิดลด | (8.17) |  | 9.22 |  | (11.12) |  | 12.75 | |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 9.13 |  | (8.25) |  | 13.60 |  | (12.17) | |
| อัตราการการหมุนเวียนพนักงาน | (5.55) |  | 5.21 |  | (11.80) |  | 7.22 | |
| ตารางมรณะ (1ปี) | 0.41 |  | (0.41) |  | 0.57 |  | (0.57) | |

แม้ว่าการวิเครา**ะ**ห์นี้ไม่ได้คำนึงถึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565   
มีรายละเอียด ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน** |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 15,660,404 |  | 14,732,833 |
| มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี | 124,203,825 |  | 123,582,563 |
| เกินกว่า 5 ปี | 501,437,719 |  | 434,505,307 |
| **รวม** | **641,301,948** |  | **572,820,703** |

# *ประมาณการหนี้สิน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:บาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 |  | 31 ธันวาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2565 |  | 31 ธันวาคม 2564 |
| ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการ  แก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | 47,129,505 |  | 14,942,299 |  | 47,129,505 |  | 14,942,299 |
| ประมาณการหนี้สินที่เกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง | 36,116,767 |  | 31,537,839 |  | 34,154,438 |  | 31,537,839 |
| ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอน | 3,690,400 |  | 3,690,400 |  | - |  | - |
| **รวม** | **86,936,672** |  | **50,170,538** |  | **81,283,943** |  | **46,480,138** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่หมุนเวียน | | 47,129,505 |  | 14,942,299 |  | 47,129,505 |  | 14,942,299 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | | 39,807,167 |  | 35,228,239 |  | 34,154,438 |  | 31,537,839 |
| **รวม** | | **86,936,672** |  | **50,170,538** |  | **81,283,943** |  | **46,480,138** |

รายการเคลื่อนไหวสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | |
|  | ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | | |  | ประมาณการหนี้สินจาก คดีฟ้องร้อง | | |  | ประมาณการต้นทุน ในการรื้อถอน | | |  | รวม | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 15 |  | 11 |  | 31 |  | 29 |  | 4 |  | 4 |  | 50 |  | 44 |
| ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น | 52 |  | 17 |  | 5 |  | 2 |  | - |  | - |  | 57 |  | 19 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สิน | - |  | (3) |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (3) |
| จ่ายชำระหนี้ประมาณการหนี้สิน | (20) |  | (10) |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (20) |  | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **47** |  | **15** |  | **36** |  | **31** |  | **4** |  | **4** |  | **87** |  | **50** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | |
|  | ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | | |  | ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง | | |  | รวม | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 15 |  | 11 |  | 31 |  | 29 |  | 46 |  | 40 |
| ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น | 52 |  | 17 |  | 3 |  | 2 |  | 55 |  | 19 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สิน | - |  | (3) |  | - |  | - |  | - |  | (3) |
| จ่ายชำระหนี้ประมาณการหนี้สิน | (20) |  | (10) |  | - |  | - |  | (20) |  | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **47** |  | **15** |  | **34** |  | **31** |  | **81** |  | **46** |

# *สำรองตามกฎหมาย*

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

# *หุ้นทุนซื้อคืนและสำรองหุ้นทุนซื้อคืน*

**หุ้นทุนซื้อคืน**

หุ้นทุนซื้อคืนที่อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นคือ ต้นทุนของหุ้นที่บริษัทที่ถือโดยบริษัท

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืน จำนวนหุ้นที่จะ จำหน่ายคืน 9.04 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กำหนดระยะเวลาในการซื้อคืนตั้งแต่  
วันที่ 27 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 15 มิถุนายน 2565 และอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วโดยการตัดหุ้นซื้อคืนที่มิได้จำหน่ายเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นซื้อคืนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ตามจำนวนหุ้นที่ซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมดจำนวน 9.04 ล้านหุ้น และได้โอนทุนสำรองหุ้นทุนซื้อคืนไปยังกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 22.90   
ล้านบาท ภายหลังการลดทุนบริษัทมีหุ้นสามัญจำนวน 1,591 ล้านหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทถือหุ้นบริษัทจำนวน 9.04 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของหุ้นที่บริษัทออก รวมเป็นต้นทุนทั้งหมด 22.90 ล้านบาท

ใน 2561 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแผนหุ้นทุนซื้อคืน (“แผน”) โดยให้ซื้อหุ้นคืนได้ไม่เกินร้อยละ 3.70 ของหุ้นบริษัท  
ที่ออก หรือ 60 ล้านหุ้น แผนนี้มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องส่วนเกินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด จำนวนเงินสูงสุดที่ได้รับอนุมัติสำหรับการซื้อหุ้นคืนคือ 200 ล้านบาท และราคาในการจ่ายซื้อหุ้นต้องไม่เกิน  
ร้อยละ 115 ของราคาปิดถัวเฉลี่ยจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ในช่วง 5 วันซื้อขายก่อนที่จะมีการซื้อหุ้นแต่ละหุ้น บริษัทสามารถซื้อหุ้นผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงระหว่างวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่  
16 มิถุนายน 2562 หุ้นที่ซื้อนี้สามารถนำออกขายได้อีกครั้งหลังจาก 6 เดือน แต่ไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ซื้อ

**สำรองหุ้นทุนซื้อคืน**

สำรองหุ้นทุนซื้อคืนคือ จำนวนเงินที่จัดสรรจากกำไรสะสมในจำนวนที่เท่ากับต้นทุนของหุ้นบริษัทที่ถือโดยบริษัทสำรองหุ้นทุนซื้อคืนนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

# *ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน*

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้ สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท/บริษัท ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุด  
ด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการกำหนดงบประมาณรวมทั้งจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินของส่วนงาน ทั้งนี้ ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัท

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานของกลุ่มบริษัทที่รายงานโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในทุกเดือน

กลุ่มบริษัทมี 3 ส่วนงานที่รายงานที่สำคัญ ดังนี้

• ส่วนงาน 1 คือ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

• ส่วนงาน 2 คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพัก และธุรกิจให้เช่าพื้นที่

• ส่วนงาน 3 คือ บริหารจัดการธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัท/บริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัท/บริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

**ข้อมูลตามส่วนงานที่รายงาน**

|  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ส่วนงาน 1 | | |  | ส่วนงาน 2 | | |  | ส่วนงาน 3 | | |  | รวมส่วนงาน ที่รายงาน | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| รายได้จากลูกค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ภายนอก | 4,740 |  | 5,027 |  | 412 |  | 284 |  | 4 |  | 3 |  | 5,156 |  | 5,314 |
| * ระหว่างส่วนงาน | 7 |  | 6 |  | 4 |  | 4 |  | 20 |  | 15 |  | 31 |  | 25 |
| * ตัดรายการระหว่างกัน | (7) |  | (6) |  | (4) |  | (4) |  | (20) |  | (15) |  | (31) |  | (25) |
| **รายได้รวม** | **4,740** |  | **5,027** |  | **412** |  | **284** |  | **4** |  | **3** |  | **5,156** |  | **5,314** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 31 |  | 62 |  | 412 |  | 284 |  | 4 |  | 3 |  | 447 |  | 349 |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 4,709 |  | 4,965 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 4,709 |  | 4,965 |
| **รายได้รวม** | **4,740** |  | **5,027** |  | **412** |  | **284** |  | **4** |  | **3** |  | **5,156** |  | **5,314** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ก่อนหักภาษี** | **(154)** |  | **338** |  | **(174)** |  | **(199)** |  | **(21)** |  | **(12)** |  | **(349)** |  | **127** |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 2 |  | 2 |  | 70 |  | 73 |  | - |  | - |  | 72 |  | 75 |
| ค่าเสื่อมราคาและ  ตัดจำหน่าย | 112 |  | 124 |  | 216 |  | 218 |  | - |  | - |  | 328 |  | 342 |
| **สินทรัพย์ตามส่วนงาน** | **6,085** |  | **5,638** |  | **3,664** |  | **4,219** |  | **7** |  | **9** |  | **9,756** |  | **9,866** |
| **อสังหาริมทรัพย์เพื่อ**  **การลงทุน** | **7** |  | **7** |  | **481** |  | **502** |  | **-** |  | **-** |  | **488** |  | **509** |
| **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์** | **560** |  | **524** |  | **2,397** |  | **2,548** |  | **-** |  | **-** |  | **2,957** |  | **3,072** |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | **27** |  | **37** |  | **581** |  | **989** |  | **-** |  | **-** |  | **608** |  | **1,026** |
| **หนี้สินตามส่วนงาน** | **1,872** |  | **1,437** |  | **2,062** |  | **2,273** |  | **4** |  | **5** |  | **3,938** |  | **3,715** |

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **รายได้** |  | | | | | | |
| รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน | 5,126 |  | 5,250 |  | 4,760 |  | 4,990 |
| รายได้อื่น | 61 |  | 89 |  | 45 |  | 76 |
| ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน | (31) |  | (25) |  | - |  | - |
| **รายได้รวม** | **5,156** |  | **5,314** |  | **4,805** |  | **5,066** |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| รวมกำไรจากส่วนงานที่รายงาน | (409) |  | 120 |  | (272) |  | 303 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | - |  | - |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **(409)** |  | **120** |  | **(272)** |  | **303** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| **สินทรัพย์** |  | | | | | | |
| รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน | 6,799 |  | 6,794 |  | 5,636 |  | 5,629 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | 1,567 |  | 1,532 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 2,957 |  | 3,071 |  | 510 |  | 548 |
| **สินทรัพย์รวม** | **9,756** |  | **9,865** |  | **7,713** |  | **7,709** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน | 3,938 |  | 3,715 |  | 1,860 |  | 1,641 |
| หนี้สินอื่น | - |  | - |  | - |  | - |
| **หนี้สินรวม** | **3,938** |  | **3,715** |  | **1,860** |  | **1,641** |

# 

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | |
|  | รวมส่วนงานที่รายงาน |  | ปรับปรุง |  | งบการเงินรวม | |
| **รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ** |  |  |  |  |  | |
| **2565** |  |  |  |  |  | |
| ดอกเบี้ยรับ | 7 |  | (6) |  | 1 | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 78 |  | (6) |  | 72 | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 329 |  | (1) |  | 328 | |
|  |  |  |  |  |  | |
| **2564** |  |  |  |  |  | |
| ดอกเบี้ยรับ | 6 |  | (5) |  | 1 | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 81 |  | (5) |  | 76 | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 343 |  | (1) |  | 342 | |

**ลูกค้ารายใหญ่**

รายได้จากลูกค้ารายหนึ่งจากส่วนงานที่ 1 ของบริษัทในปี 2565 และ 2564 เป็นเงินประมาณ 1,233 ล้านบาท และ 924   
ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้หยุดดำเนินงานชั่วคราว เนื่องจากสัญญาที่ทำกับลูกค้ารายหนึ่ง   
ได้สิ้นสุดลง ปัจจุบันทางผู้บริหารของบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท

# *กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ*

กลุ่มบริษัท/บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท/บริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัท/บริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้  
จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

# *ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ*

รายการบางรายการที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม จำแนกค่าใช้จ่ายตามลักษณะได้ดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | | 2565 |  | 2564 | |
| วัสดุก่อสร้าง อะไหล่ และวัสดุใช้ไป | 1,822 |  | 1,104 |  | | 1,822 |  | 1,104 | |
| ต้นทุนจากการให้บริการ | 86 |  | 65 |  | | 28 |  | 18 | |
| ค่าจ้างเหมา | 1,593 |  | 1,858 |  | | 1,593 |  | 1,858 | |
| ค่าใช้จ่ายพนักงานและคนงาน | 1,029 |  | 1,124 |  | | 955 |  | 1,070 | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 328 |  | 342 |  | | 152 |  | 163 | |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 51 |  | 47 |  | | 47 |  | 42 | |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ | 576 |  | 577 |  | | 474 |  | 498 | |
| ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายหนี้สูญ | 9 |  | - |  | | - |  | - | |
| ต้นทุนทางการเงิน | 72 |  | 76 |  | | 7 |  | 9 | |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | **5,566** |  | **5,193** |  | | **5,078** |  | **4,762** | |

# *ภาษีเงินได้*

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | | 2565 |  | 2564 | |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน** |  |  |  |  | |  |  |  | |
| สำหรับปีปัจจุบัน | - |  | - |  | | - |  | - | |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :** |  |  |  |  | |  |  |  | |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | (1) |  | 56 |  | | 1 |  | 56 | |
| **ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน** | **(1)** |  | **56** |  | | **1** |  | **56** | |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | |
|  | ก่อนภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจากภาษีเงินได้ |  | ก่อนภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจากภาษีเงินได้ |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุน | 105 |  | (21) |  | 84 |  | 8 |  | (2) |  | 6 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน | 30 |  | (6) |  | 24 |  | - |  | - |  | - |
| รวม | 135 |  | (27) |  | 108 |  | 8 |  | (2) |  | 6 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | |
|  | ก่อนภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจากภาษีเงินได้ |  | ก่อนภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจากภาษีเงินได้ |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุน | 105 |  | (21) |  | 84 |  | 8 |  | (2) |  | 6 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน | 28 |  | (6) |  | 22 |  | - |  | - |  | - |
| รวม | 133 |  | (27) |  | 106 |  | 8 |  | (2) |  | 6 |

**การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง**

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | | |
|  | อัตราภาษี  (ร้อยละ) |  | จำนวนเงิน |  | | อัตราภาษี  (ร้อยละ) |  | จำนวนเงิน | |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 20 |  | (409) |  | | 20 |  | 120 | |
| จำนวนเงินภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ |  |  | (82) |  | |  |  | 24 | |
| รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น |  |  | 3 |  | |  |  | (11) | |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | 5 |  | |  |  | 9 | |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ |  |  | 73 |  | |  |  | 34 | |
| **รวม** |  |  | **(1)** |  | |  |  | **56** | |

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | | |
|  | อัตราภาษี  (ร้อยละ) |  | จำนวนเงิน |  | | อัตราภาษี  (ร้อยละ) |  | จำนวนเงิน | |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 20 |  | (272) |  | | 20 |  | 303 | |
| จำนวนเงินภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ |  |  | (54) |  | |  |  | 61 | |
| รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น |  |  | 6 |  | |  |  | (9) | |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | (2) |  | |  |  | 4 | |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ |  |  | 51 |  | |  |  | - | |
| **รวม** |  |  | **1** |  | |  |  | **56** | |

# *กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น*

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแสดง  
การคำนวณ ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของ |  |  |  |  |  |  |  |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) (บาท) | (367,793,858) |  | 125,232,981 |  | (273,388,348) |  | 247,024,398 |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ย  ถ่วงน้ำหนัก | 1,590,957,300 |  | 1,590,957,300 |  | 1,590,957,300 |  | 1,590,957,300 |
| **กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)** | **(0.23)** |  | **0.08** |  | **(0.17)** |  | **0.16** |

# *เงินปันผล*

ปี 2565 :-

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท ทั้งนี้รวมเป็นจำนวน 47.73 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 20 พฤษภาคม 2565

ปี 2564 :-

# *ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่* 13 *สิงหาคม* 2564 *มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม* 2564 *ถึงวันที่* 30 *มิถุนายน* 2564 *ในอัตราหุ้นละ* 0.03 *บาท โดยบริษัทได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่* 10 *กันยายน* 2564

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท ทั้งนี้รวมเป็นจำนวน 79.55 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 21 พฤษภาคม 2564

# *เครื่องมือทางการเงิน*

**นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน**

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท/บริษัท กลุ่มบริษัท/บริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท/บริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

**การบริหารจัดการทุน**

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือ การรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาด และก่อให้เกิดการพัฒนาธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่ง  
กลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

**ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท/บริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคาร ตราสารหนี้และเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้ตราสารทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินฝากธนาคาร ตราสารหนี้ และหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่ มีดังนี้

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ที่แท้จริง |  | ภายใน |  | หลังจาก |  |  |  |  |
|  | (ร้อยละต่อปี) |  | 1 ปี |  | 1 ปี – 5 ปี |  | หลัง 5 ปี |  | รวม |
| **ปี 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.10 – 0.35 |  | 243 |  | - |  | - |  | 243 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 1,932 |  | - |  | - |  | 1,932 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 2.83 – 3.58 |  | 4 |  | - |  | - |  | 4 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี | 3.76 – 4.23 |  | (152) |  | - |  | - |  | (152) |
| **ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | 0.40 - 0.55 |  | 1 |  | - |  | - |  | 1 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 3.76 - 4.23 |  | - |  | (502) |  | (822) |  | (1,324) |
| **รวม** |  |  | **2,028** |  | **(502)** |  | **(822)** |  | **704** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ปี 2564** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.12 - 0.31 |  | 338 |  | - |  | - |  | 338 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 1,727 |  | - |  | - |  | 1,727 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 3.08 |  | 1 |  | - |  | - |  | 1 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปี | 3.30 - 3.58 |  | (152) |  | - |  | - |  | (152) |
| **ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | 0.25 |  | 2 |  | - |  | 20 |  | 22 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 3.30 - 3.58 |  | - |  | (626) |  | (757) |  | (1,383) |
| **รวม** |  |  | **1,916** |  | **(626)** |  | **(737)** |  | **553** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ที่แท้จริง |  | ภายใน |  | หลังจาก |  |  |  |  |
|  | (ร้อยละต่อปี) |  | 1 ปี |  | 1 ปี – 5 ปี |  | หลัง 5 ปี |  | รวม |
| **ปี 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.10 - 0.30 |  | 104 |  | - |  | - |  | 104 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 1,932 |  | - |  | - |  | 1,932 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 2.83 - 3.58 |  | 117 |  | - |  | - |  | 117 |
| **ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | 0.40 - 0.55 |  | 1 |  | - |  | - |  | 1 |
| **รวม** |  |  | **2,154** |  | **-** |  | **-** |  | **2,154** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ปี 2564** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.20 - 0.31 |  | 234 |  | - |  | - |  | 234 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 1,726 |  | - |  | - |  | 1,726 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 3.00 |  | 84 |  | - |  | - |  | 84 |
| **ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | 0.25 |  | 2 |  | - |  | - |  | 2 |
| **รวม** |  |  | **2,046** |  | **-** |  | **-** |  | **2,046** |

**ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ**

บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทมีเจ้าหนี้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ  
ที่ไม่เป็นสาระสำคัญ

**ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ**

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท/บริษัทตามเงื่อนไขที่  
ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกราย ประวัติการชำระหนี้ รวมทั้งความเห็นจากฝ่ายกฏหมาย การเรียกเก็บเงินล่วงหน้าก่อนเริ่มดำเนินงานและเรียกเก็บเงินตามผลงานที่ทำเสร็จ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ โดยความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังหักค่าเผื่อผลขาดทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัท/บริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

**ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัทและเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

**การวัดมูลค่ายุติธรรม**

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมหมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้เงินประกันผลงานมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกไว้ในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนพิจารณาโดยอ้างอิงกับราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้-กองทุนรวมอ้างอิงจากราคาหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกไว้ในบัญชีเนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือ  
ทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น มีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
|  | มูลค่าตาม | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |  |  |
|  | บัญชี | |  | | ระดับ 1 |  | | ระดับ 2 | |  | ระดับ 3 | |  | รวม |
| **31 ธันวาคม 2565:** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | 1,910 | |  | | - |  | | 1,910 | |  | - | |  | 1,910 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| ตราสารทุน | 737 | |  | | 737 |  | | - | |  | | - |  | 737 |
|  | **2,647** | |  | | **737** |  | | **1,910** | |  | **-** | |  | **2,647** |
| **31 ธันวาคม 2564:** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **สินทรัพย์** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | | 1,614 | |  | - | |  | | 1,614 |  | | - |  | 1,614 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| ตราสารทุน | | 631 | |  | 631 | |  | | - |  | | - |  | 631 |
|  | | **2,245** | |  | **631** | |  | | **1,614** |  | | **-** |  | **2,245** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | |
|  | มูลค่าตาม | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |  |  |
|  | บัญชี | |  | | ระดับ 1 |  | | ระดับ 2 | |  | ระดับ 3 | |  | รวม |
| **31 ธันวาคม 2565:** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | 1,909 | |  | | - |  | | 1,909 | |  | - | |  | 1,909 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| ตราสารทุน | 737 | |  | | 737 |  | | - | |  | | - |  | 737 |
|  | **2,646** | |  | | **737** |  | | **1,909** | |  | **-** | |  | **2,646** |
| **31 ธันวาคม 2564:** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **สินทรัพย์** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | | 1,613 | |  | - | |  | | 1,613 |  | | - |  | 1,613 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| ตราสารทุน | | 631 | |  | 631 | |  | | - |  | | - |  | 631 |
|  | | **2,244** | |  | **631** | |  | | **1,613** |  | | **-** |  | **2,244** |

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นวัดมูลค่าด้วยราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง

# *ภาระผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท/บริษัท มีภาระผูกพันดังนี้

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม |  | | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน :-** |  |  |  | |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  | |
| อาคารชุด | 4 |  | 4 | |
| ที่พักคนงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น | 6 |  | 6 | |
| ต้นทุนโครงการอาคารเพื่อให้บริการห้องพัก | 544 |  | - | |
| **รวม** | **554** |  | **10** | |
|  |  |  |  | |
| **ภาระผูกพันอื่น ๆ :-** |  |  |  | |
| ตามสัญญาจ้างกับผู้รับเหมาช่วงของโครงการก่อสร้างคงเหลือ | 1,984 |  | 1,984 | |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันค่าสินค้าสาธารณูปโภค |  |  |  | |
| สัญญาจ้าง ผลงานก่อสร้างและการรับเงินค่าจ้างล่วงหน้า | 2,039 |  | 2,039 | |
| **รวม** | **4,023** |  | **4,023** | |

บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด”) มีภาระผูกพันตามสัญญาที่ปรึกษาด้านเทคนิคและสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ทั้งนี้อัตราค่าที่ปรึกษาและบริการและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) มีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการธุรกิจห้องพักกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ทั้งนี้ ค่าบริหารจัดการและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนประมาณ 4,660 ล้านบาท

# *หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น*

**คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

* คดีฟ้องร้องที่บริษัทถูกบุคคลภายนอกฟ้องละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้างผิดสัญญาจ้างและค้ำประกัน   
  ซึ่งมีทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง เป็นจำนวน 2.55 ล้านบาท ต่อมาศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทร่วมกันรื้อถอน   
  และชำระค่าเสียหาย 100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 นับแต่วันที่ 23 กันยายน 2556 เป็นต้นไป และค่าเสียหายเดือนละ 5,000 บาท เป็นต้นไป จนกว่าจะรื้อถอนเสร็จ และเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฎีกา   
  ซึ่งเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2563 ศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้แล้ว จำนวน 0.72 ล้านบาท
* เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2554 ตามคดีหมายเลขดำที่ 2398/2554 บริษัทและบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด   
  เป็นโจทก์ยื่นฟ้องการเคหะแห่งชาติ ข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 850 ล้านบาท ต่อมาศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดี และเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ตามคดีหมายเลขดำที่ 2206/2555 บริษัทได้ยื่นฟ้อง  
  การเคหะแห่งชาติต่อศาลปกครองกลางซึ่งมีค่าเสียหายเป็นทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 874 ล้านบาท  
  และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 ตามคดีหมายเลขดำที่ 1218/2558 การเคหะแห่งชาติเป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 63 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลปกครองได้มีคำสั่งให้รวมการพิจารณากับคดีหมายเลขดำที่ 2206/2555 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้บริษัทชำระเงิน  
  แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน 25.32 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้น 21.25 ล้านบาท   
  นับแต่วันที่ 7 กรกฏาคม 2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เส้ร็จ และให้การเคหะแห่งชาติคืนหนังสือค้ำประกัน  
  ทั้ง 3 ฉบับแก่บริษัท และเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2561 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ซึ่งจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566   
  คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลยังไม่ทราบผล อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้แล้วจำนวน 32.07 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย)
* เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 บริษัทถูกลูกค้ารายหนึ่งฟ้องเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้างผิดสัญญาจ้างมีทุนทรัพย์ 247.65 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ทำการยื่นคำให้การต่อศาลและฟ้องแย้งโจทก์โดยมีทุนทรัพย์ 78.55 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2565 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้โจทก์ชำระเงินให้บริษัท จำนวน 71.81 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ทางฝ่ายโจทก์ขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ถึงวันที่ 12 มีนาคม 2566
* เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยถูกบริษัทประกันภัยแห่งหนึ่งฟ้องละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้าง ซึ่งมีทุนทรัพย์ ณ วันฟ้องเป็นจำนวนเงิน 0.42 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องบริษัท และเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลฎีกา
* เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย  
  มีทุนทรัพย์ เป็นจำนวน 4.20 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่า  
  จะชำระหนี้เสร็จ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์
* เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563 บริษัทถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องเป็นจำเลยร่วม ข้อหาผิดสัญญา  
  และเรียกค่าเสียหายมีทุนทรัพย์เป็นจำนวน 38.34 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยบริษัทตกลงชำระเงินจำนวน 0.40 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาตามยอม   
  ปัจจุบันคดีเสร็จการพิจารณา
* เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้อง ข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหายมีทุนทรัพย์  
  เป็นจำนวน 22.94 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ   
  ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำการยื่นคำให้การต่อศาล เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทย่อยชำระเงิน 10 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 นับตั้งแต่วันที่ 24 ตุลาคม 2564   
  เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไป ปัจจุบัน  
  อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์
* เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2563 บริษัทถูกบุคคลภายนอกฟ้อง ข้อหาละเมิดและเรียกค่าเสียหาย จำนวน 3.45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ของค่าเสียหาย 1.55 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไป เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงิน 1.29 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ซึ่งจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลยังไม่ทราบผล อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้แล้วจำนวน 1.36 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย)
* เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 บริษัทถูกบุคคลภายนอกฟ้องให้คืนเงินประกันผลงานก่อสร้าง จำนวน 0.67 ล้านบาท  
  โจทก์ยอมลดหนี้ให้บริษัท และบริษัทได้ชำระเงินคืนให้โจทก์ในวันที่ 16 สิงหาคม 2565 โจทก์ขอถอนฟ้องในวันเดียวกัน ศาลอนุญาตคดีเสร็จการพิจารณา

# *สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินฝากธนาคารของกลุ่มบริษัทและบริษัท จำนวน 21 ล้านบาท และ 22 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 1 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ ได้ใช้เป็นหลักประกัน  
การกู้ยืมเงิน และการออกหนังสือค้ำประกันจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่ง และค้ำประกันต่อศาลเพื่อชำระหนี้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งตามคำพิพากษาของศาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทจำนวน 141 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันหนี้สินตามหนังสือค้ำประกันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดิน และส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัท มูลค่าตามบัญชี 96 ล้านบาท และ 99   
ล้านบาท ตามลำดับ และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนจำนวนสิทธิเรียกร้องตามกรมธรรม์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองไว้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร การออกหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร   
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากบุคคลอื่น ในวงเงินจำนองรวม 2,500 ล้านบาท

# *การอนุมัติงบงการเงิน*

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566