

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2566



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเกร็ดรัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการปรับปรุงงบการเงินปีก่อนเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ตามสัญญาบริหาร โครงการการขายอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขสำคัญที่ระบุในสัญญาแทนที่จะรับรู้ตามกิจกรรมทางธุรกิจที่ปฏิบัติโดยบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ปรับย้อนหลังงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯไม่ได้นำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เนื่องจากเรื่องดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันดังกล่าว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด



Building a better
working world

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการให้บริการตามสัญญาหน้าและรายได้ตามสัญญาบริหารโครงการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากสัญญาบริการและสัญญาบริหาร โครงการที่บริษัทฯ ทำกับเจ้าของ โครงการอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขที่ระบุ ไว้ในสัญญาหลากหลาย ซึ่งอาจก่อให้เกิดการรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละประเภทของสัญญา ดังนั้นจึงมี ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ ดังนั้น ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้ รายได้จากการให้บริการตามสัญญาหน้าและรายได้ตามสัญญาบริหาร โครงการขายอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

- สุ่มตัวอย่างสัญญาเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานายหน้าและสัญญา บริหารโครงการของบริษัทฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ว่ามีลักษณะเป็นตั๋วการ หรือตัวแทน
- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการให้บริการตาม สัญญานายหน้าและรายได้ตามสัญญาบริหาร โครงการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการรายได้จากการให้บริการตามสัญญานายหน้าและรายได้ตามสัญญา บริหารโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น ในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจ เกิดขึ้นของรายได้จากการให้บริการตามสัญญานายหน้าและรายได้ตามสัญญาบริหาร โครงการขาย อสังหาริมทรัพย์ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป รวมทั้งรายการ ปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี



Building a better
working world

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของบริษัทฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ



Building a better
working world

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้



Building a better
working world

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ปิยะ ชัยพฤกษ์

ปิยะ ชัยพฤกษ์มาลาการ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7544

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 8 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	51,964,056	25,851,922
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	16,859,420	18,573,904
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	45,189,825	25,571,405
เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	11	14,974,948	9,310,544
เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ	12	30,024,450	9,455,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,155,396	1,516,340
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>161,168,095</u>	<u>90,279,115</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	13	-	6,727,559
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	12,205,532
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	8,718,000	8,718,000
อุปกรณ์	15	2,453,657	1,873,823
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	6,980,616	5,760,318
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	3,703,383	2,224,229
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	66,342	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		462,709	178,432
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>22,384,707</u>	<u>37,687,893</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>183,552,802</u></u>	<u><u>127,967,008</u></u>

๖๖

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	4,925,982	4,794,950
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	2,492,015	1,201,290
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		3,252,203	3,866,505
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,074,229	2,732,762
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>13,744,429</u>	<u>12,595,507</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	2,740,608	2,248,619
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19	1,291,117	204,669
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	-	293,038
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>4,031,725</u>	<u>2,746,326</u>
รวมหนี้สิน		<u>17,776,154</u>	<u>15,341,833</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565
(หน่วย: บาท)			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	20		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 118,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			
(2565: หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)		118,000,000	20,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 118,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			
(2565: หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)		118,000,000	20,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	20, 21	21,180,000	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	3,100,000	-
ยังไม่ได้จัดสรร		23,496,648	92,625,175
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		165,776,648	112,625,175
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		183,552,802	127,967,008

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ศุภา ใจโรจนก

๓๒



งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 ครั้งที่..... 1เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบกำไรขาดทุน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
(หน่วย: บาท)			
รายได้			
รายได้จากการให้บริการตามสัญญาขายหน้า		178,423,793	92,888,138
รายได้ตามสัญญาบริหาร โครงการการขายอสังหาริมทรัพย์		54,621,295	71,690,840
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		22,613,426	3,502,936
รายได้อื่น		2,504,113	2,082,493
รวมรายได้		<u>258,162,627</u>	<u>170,164,407</u>
ค่าใช้จ่าย	23		
ต้นทุนการให้บริการตามสัญญาขายหน้า		100,159,171	40,931,763
ต้นทุนตามสัญญาบริหาร โครงการการขายอสังหาริมทรัพย์		30,116,661	39,591,698
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		11,304,092	2,938,373
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		31,648,577	30,468,437
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		25,832,331	13,584,714
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		837,584	438,127
รวมค่าใช้จ่าย		<u>199,898,416</u>	<u>127,953,112</u>
กำไรจากการดำเนินงาน		58,264,211	42,211,295
รายได้ทางการเงิน		1,874,202	2,723,048
ต้นทุนทางการเงิน		(384,506)	(239,490)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		59,753,907	44,694,853
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24	(12,012,694)	(9,606,214)
กำไรสำหรับปี		<u>47,741,213</u>	<u>35,088,639</u>
กำไรต่อหุ้น	25		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.47	2.43
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		<u>102,010,959</u>	<u>14,465,753</u>

๒๐,

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรสำหรับปี		47,741,213	35,088,639
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์			
ประกันภัย	19	(962,175)	38,046
ผลกระทบของภาษีเงินได้	24	192,435	(7,609)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(769,740)	30,437
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(769,740)	30,437
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		46,971,473	35,119,076

๖๐

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ "บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ทรัสซิ่ง จำกัด")
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	10,000,000	-	-	57,506,099	67,506,099
กำไรสำหรับปี	-	-	-	35,088,639	35,088,639
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	30,437	30,437
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	35,119,076	35,119,076
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 20)	10,000,000	-	-	-	10,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	20,000,000	-	-	92,625,175	112,625,175
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	20,000,000	-	-	92,625,175	112,625,175
กำไรสำหรับปี	-	-	-	47,741,213	47,741,213
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(769,740)	(769,740)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	46,971,473	46,971,473
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 20)	98,000,000	22,500,000	-	-	120,500,000
ต้นทุนในการทำการขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 20)	-	(1,320,000)	-	-	(1,320,000)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	(113,000,000)	(113,000,000)
โอนกำไรสะสมไปเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 22)	-	-	3,100,000	(3,100,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	118,000,000	21,180,000	3,100,000	23,496,648	165,776,648

26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคมป์ทีคอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคมป์ทีคอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบกระแสเงินสด
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	2566	(หน่วย: บาท)
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษี	59,753,907	44,694,853
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,485,889	1,796,966
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	837,583	438,126
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	124,273	61,045
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	99,607	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	1,207	-
รายได้ทางการเงิน	(1,874,202)	(2,723,048)
ต้นทุนทางการเงิน	384,506	239,490
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์	62,812,770	44,507,432
และหนี้สินดำเนินงาน		
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,714,484	(8,139,241)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(19,618,420)	(19,400,000)
เงินประกันตามสัญญาขายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	(5,790,000)	(3,620,000)
เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ	(20,569,450)	360,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(639,056)	(1,270,340)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(284,277)	(90,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	91,562	3,803,847
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	341,467	1,834,977
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	18,059,080	17,986,675
จ่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(7,076,025)	(3,879,955)
จ่ายภาษีเงินได้	(5,387,915)	(2,768,806)
จ่ายดอกเบี้ย	(384,506)	(239,490)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,210,634	11,098,424
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		๖๐

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะยาว		-	(2,885,499)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว		6,727,560	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	(2,011,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	12,205,532	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(1,292,984)	(1,048,126)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(1,819,720)	(2,226,369)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		1,162,214	2,306,140
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		<u>16,982,602</u>	<u>(5,864,854)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า		(1,931,102)	(3,020,255)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	20	120,500,000	10,000,000
จ่ายต้นทุนในการทำรายการที่เกิดจากการออกหุ้น		(1,650,000)	-
จ่ายเงินปันผล	27	(113,000,000)	-
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน		<u>3,918,898</u>	<u>6,979,745</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		<u>26,112,134</u>	<u>12,213,315</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		<u>25,851,922</u>	<u>13,638,607</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		<u>51,964,056</u>	<u>25,851,922</u>

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	39,469	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,713,816	5,259,993
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,540	-

๖๑

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิตำเนาในประเทศไทย และต่อมาแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทยเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2566 โดยมีบริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 89/2 ซอยนาทอง ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติพิเศษอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล แอนด์ ลีสซิ่ง จำกัด” เป็น “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด” โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการแปรสภาพบริษัทฯ จากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด” เป็น “บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)” โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อและแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2566

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ

4. การปรับปรุงงบการเงินปีก่อน

ในระหว่างปี 2566 ฝ่ายบริหารได้ทบทวนการรับรู้รายได้ตามสัญญาบริหารโครงการการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และพบว่าบริษัทฯควรรับรู้รายได้ตามสัญญาบริหารโครงการการขายอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแทนที่จะรับรู้ตามกิจกรรมทางธุรกิจที่ปฏิบัติโดยบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ปรับย้อนหลังงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯไม่ได้นำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เนื่องจากเรื่องดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันดังกล่าว

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ตามที่เคยรายงานไว้	จัดประเภทใหม่	ตามที่จัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่			
31 ธันวาคม 2565			
เงินประกันตามสัญญาหน้าขาย			
อสังหาริมทรัพย์	-	9,311	9,311
เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ	18,766	(9,311)	9,455

	(หน่วย: พันบาท)		
	ตามที่ เคยรายงานไว้	จัดประเภทใหม่	ตามที่ จัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม 2565			
รายได้จากการให้บริการ	120,896	(120,896)	-
รายได้จากการให้บริการตามสัญญาหน้า	-	92,888	92,888
รายได้ตามสัญญาบริหารโครงการการขาย			
อสังหาริมทรัพย์	-	71,691	71,691
รายได้จากการขาย	2,556	(2,556)	-
รายได้อื่น	292	1,790	2,082
ต้นทุนการให้บริการ	54,545	(54,545)	-
ต้นทุนการให้บริการตามสัญญาหน้า	-	40,932	40,932
ต้นทุนตามสัญญาบริหารโครงการการขาย			
อสังหาริมทรัพย์	-	39,592	39,592
ต้นทุนขาย	2,131	(2,131)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	11,399	19,069	30,468

การจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อยอดยกมาในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 บริษัทฯ จึงไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

รายได้ค่านายหน้า

รายได้ค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นที่ดินในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.5 อุปกรณ์

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น บริษัทฯตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้นและจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 - 10 ปี
--------------------	-----------

บริษัทฯไม่มีการตัดจำหน่ายสำหรับ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง

5.7 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับบริษัทฯเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทฯ จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ บันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

บริษัทฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ ระบุราคาขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.10 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ ระบุเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.11 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.12 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.13 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หรือลูกหนี้การค้าที่ ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทคาดว่าจะได้รับชำระเงินคืนจากลูกค้าภายในหนึ่งปี และบริษัทเลือกใช้การผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่จะไม่ปรับปรุงผลกระทบของการมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้น เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้าเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ บริษัทฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ พิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี บริษัทฯ อาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

บริษัทฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

5.14 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าแบ่งเป็นรายได้จากการเป็นตัวแทนบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ตามสัญญาบริหารโครงการการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการเป็นตัวแทนบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ ต้องวางเงินประกันสัญญาบางส่วนเพื่อให้ได้สิทธิในการขายแต่เพียงผู้เดียว (ซึ่งเงินประกันดังกล่าวถูกบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินในรายการ “เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์”) โดยการให้บริการนั้น บริษัทฯ จะเป็นผู้แนะนำ/ติดต่อหาผู้มาซื้ออสังหาริมทรัพย์และช่วยประสานงานระหว่างผู้ซื้อและเจ้าของโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะโอนไปยังผู้มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีลักษณะเป็นตัวแทน

รายได้ตามสัญญาบริหารโครงการการขายอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ ต้องวางเงินประกันสัญญาเต็มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้สิทธิในการขายแต่เพียงผู้เดียว (ซึ่งเงินประกันดังกล่าวถูกบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินในรายการ “เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ”) โดยการให้บริการบริหารจัดการโครงการจะแตกต่างจากการเป็นตัวแทนบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขการรับประกันการซื้อกับเจ้าของโครงการและมูลค่าเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่เจ้าของโครงการว่าบริษัทฯ สามารถให้บริการเสร็จสิ้นภายในเวลาที่กำหนด และอำนาจต่อรองในการเจรจาให้ได้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำซึ่งจะส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดี โดยบริษัทฯ จะวางเงินประกันและให้บริการแก่อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จและพร้อมอยู่เท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้บริการโดยเป็นผู้แนะนำ/ติดต่อหาผู้มาซื้ออสังหาริมทรัพย์และช่วยประสานงานระหว่างผู้ซื้อและเจ้าของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถให้บริการเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาการให้บริการที่กำหนด บริษัทฯ จะต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่เคยต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็วภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาและบริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองเพื่อขยายระยะเวลาการให้บริการได้อีกด้วย แต่เมื่อพิจารณาเนื้อหาของรายการพบว่า บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการต้องรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ไม่สามารถให้บริการเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาการให้บริการที่กำหนด บริษัทฯ จึงมีลักษณะเป็นตัวการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของเดิมและนำมาปรับปรุงซ่อมแซมหรือรีโนเวทให้พร้อมอยู่อาศัย ก่อนนำออกจำหน่ายแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะขายให้กับผู้ซื้อ บริษัทฯ จึงมีลักษณะเป็นตัวการ

การระงับการที่ต้องปฏิบัติ

ในการระงับการที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกันก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2566	2565	(หน่วย: ล้านบาท)
			<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่			
เงินปันผลจ่าย	113	-	ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	18	-	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม โดยเทียบเคียงกับราคาซื้อจากโครงการที่คล้ายกัน
ดอกเบี้ยรับ	0.7	1.4	อัตราร้อยละ 12 ต่อปี
รายการธุรกิจกับผู้บริหารและกรรมการ			
ค่าเช่าอาคาร	0.9	0.5	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	2566	2565
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)		
ผู้บริหารและกรรมการ	-	1,308
รวมเจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,308

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	ลดลง		
		31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บริษัท ธีญบุรี เรียด เอสเตท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	12,206	(12,206)	-
รวม		12,206	(12,206)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในปี 2572 จำนวน 10 ล้านบาท และปี 2573 จำนวน 2 ล้านบาท

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,737	1,652
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	26	27
รวม	6,763	1,679

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เงินสด	3	30
เงินฝากธนาคาร	51,961	25,822
รวม	51,964	25,852

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้การค้าตามสัญญาขายหน้า	16,859	17,253
ลูกหนี้การค้าตามสัญญาบริหารโครงการ	-	1,309
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	<u>16,859</u>	<u>18,562</u>
ลูกหนี้อื่น		
เงินทดรองจ่าย	-	12
รวมลูกหนี้อื่น	<u>-</u>	<u>12</u>
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	<u>16,859</u>	<u>18,574</u>
ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้		

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,703	18,562
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	5,156	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	<u>16,859</u>	<u>18,562</u>

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	-	5,700
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	45,190	19,871
รวม	<u>45,190</u>	<u>25,571</u>

11. เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	15,710	9,920
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(735)	(609)
เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	14,975	9,311

เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจะต้องทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้าเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ตามกำหนดเวลาทางเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์สามารถริบเงินประกันดังกล่าวได้

12. เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ

เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการเป็นเงินประกันที่บริษัทฯ วางหลักประกันเต็มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทมีสิทธิเลือกได้ว่าจะให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โอนกรรมสิทธิ์ให้กับบริษัทฯ หรือลูกค้าของบริษัทฯ หรือบุคคลใดก็ตามที่บริษัทฯ ต้องการได้ทันทีภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน นับจากวันที่ที่บริษัทฯ วางเงินประกันครบถ้วน ทั้งนี้หากพ้นระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จใน 30 วัน

13. เงินให้กู้ยืมระยะยาว

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และรายละเอียดของบัญชีเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

ไม่มียอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อบริษัท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดตามสัญญา
บริษัท บางไทร แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4	12	10 ตุลาคม 2572 - 15 พฤศจิกายน 2572
บริษัท เสนา ลากูน เรียด เอสเตท จำกัด	3	12	1 มกราคม 2573

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดง ได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
ราคาทุน	8,718	8,718
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	8,718	8,718

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนประมาณ 9.7 ล้านบาท (2565: 9.5 ล้านบาท) ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

15. อุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)		
	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2565	1,974	320	2,294
ซื้อเพิ่ม	1,027	22	1,049
31 ธันวาคม 2565	3,001	342	3,343
ซื้อเพิ่ม	1,272	60	1,332
โอนเข้า/ออก	299	(301)	(2)
ตัดจำหน่าย	(322)	(22)	(344)
31 ธันวาคม 2566	4,250	79	4,329
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2565	827	141	968
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	435	66	501
31 ธันวาคม 2565	1,262	207	1,469
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	642	10	652
โอนเข้า/ออก	187	(188)	(1)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	(239)	(6)	(245)
31 ธันวาคม 2566	1,852	23	1,875
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2565	1,739	135	1,874
31 ธันวาคม 2566	2,398	56	2,454

16. สัญญาเช่า

บริษัทฯในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	อุปกรณ์			
	อาคาร	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2565	-	244	1,550	1,794
เพิ่มขึ้น	1,480	-	3,780	5,260
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(493)	(57)	(744)	(1,294)
31 ธันวาคม 2565	987	187	4,586	5,760
เพิ่มขึ้น	3,714	-	-	3,714
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,296)	(56)	(1,141)	(2,493)
31 ธันวาคม 2566	3,405	131	3,445	6,981

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	5,753	3,949
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(520)	(499)
รวม	5,233	3,450
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,492)	(1,201)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,741	2,249

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	3,450	1,210
เพิ่มขึ้น	3,714	5,260
ดอกเบี้ยที่รับรู้	385	240
จ่ายค่าเช่า	(2,316)	(3,260)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>5,233</u>	<u>3,450</u>

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 31.1 ภายใต้อัฒิข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการไรรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,493	1,294
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	385	240
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	304	296
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	24	-

ง) อื่น ๆ

บริษัทที่มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2.6 ล้านบาท (2565: 3.5 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	โปรแกรม		รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน			
1 มกราคม 2565	-	-	-
ซื้อเพิ่ม	58	2,168	2,226
31 ธันวาคม 2565	58	2,168	2,226
ซื้อเพิ่ม	609	1,211	1,820
ตัดจำหน่าย	(2)	-	(2)
โอนเข้า/ออก	2,961	(2,959)	2
31 ธันวาคม 2566	3,626	420	4,046
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2565	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2	-	2
31 ธันวาคม 2565	2	-	2
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	341	-	341
ค่าตัดจำหน่ายสะสมสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	(1)	-	(1)
โอนเข้า	1	-	1
31 ธันวาคม 2566	343	-	343
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2565	56	2,168	2,224
31 ธันวาคม 2566	3,283	420	3,703

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,356	1,247
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	155	77
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	1,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,194	1,860
รายได้รอการรับรู้	221	303
รวม	4,926	4,795

19. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินขาดเขตพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	205	182
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	116	56
ต้นทุนดอกเบี้ย	8	5
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	66	(25)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	896	(13)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>1,291</u>	<u>205</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 19 ปี (2565: 22 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	2566	2565
อัตราคิดลด	3.2	3.8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.0	5.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)							
	อัตราคิดลด				อัตราการขึ้นเงินเดือน			
	เพิ่มขึ้น 1%		ลดลง 1%		เพิ่มขึ้น 1%		ลดลง 1%	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์หลังออก								
จากงานของพนักงาน	(170)	(31)	207	38	197	38	(166)	(31)

20. ทุนเรือหนุน

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 10 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 20 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 20 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 0.8 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 80 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 และ 31 มกราคม 2566 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนร้อยละ 50 และได้รับชำระค่าหุ้นคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 40 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 50 จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนและบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 40 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2566

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 115 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1.15 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 0.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 15 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนและได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มจากเดิม 1.15 ล้านหุ้น เป็น 115 ล้านหุ้น โดยเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 115 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2566

- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 115 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 115 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 118 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 118 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 3 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2566 โดยบริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกในตลาดหลักทรัพย์ไลฟ์เอ็กซ์เช인지 (Live Exchange Initial Public Offering)

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 8.5 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 25.5 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 115 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 115 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 118 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 118 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2566 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับหุ้นสามัญจำนวน 118 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงจำนวน 1.3 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 0.3 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 21.2 ล้านบาท

21. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ได้แก่ ส่วนต่างของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากการออกจำหน่ายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ จัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 3.1 ล้านบาท

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ค่านายหน้า	111,222	55,230
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	19,397	11,987
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	3,486	1,797

24. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	12,180	9,268
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ		
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(167)	338
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	<u>12,013</u>	<u>9,606</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรขาดทุนจากการ		
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(192)	8
	<u>(192)</u>	<u>8</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้ของต้นทุนในการทำรายการสำหรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	330	-
	<u>330</u>	<u>-</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	59,754	44,695
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	11,951	8,939
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	62	256
อื่น ๆ	-	411
รวม	62	667
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	12,013	9,606

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	147	122
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	258	41
รวม	405	163
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
สัญญาเช่า	339	456
รวม	339	456
สินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	66	(293)

25. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี และได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 โดยถือเสมือนว่าการแตกหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงานดังนี้

- การให้บริการที่ปรึกษางานขายโครงการ
- การให้บริการบริหารจัดการ โครงการ
- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	การให้บริการที่ ปรึกษางานขาย		การให้บริการ บริหารจัดการ		การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	โครงการ		โครงการ		อสังหาริมทรัพย์			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก	178	93	55	72	23	4	256	169
กำไรขั้นต้น	78	52	25	32	11	-	114	84
รายได้อื่น							3	2
ค่าใช้จ่ายในการขายและ จัดจำหน่าย							(32)	(30)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(26)	(14)
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น							(1)	-
รายได้ทางการเงิน							2	3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(12)	(10)
กำไรสำหรับปี							48	35
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้								
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	178	93	55	72	23	4	256	169

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 3 ราย เป็นจำนวนเงิน 97 ล้านบาท (2565: จำนวน 3 ราย เป็นจำนวนเงิน 52 ล้านบาท)

27. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 15 มกราคม 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2566	87,000	435*
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566	22,000	22**
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566	4,000	0.0348***
เงินปันผลซึ่งจ่ายในปี 2566		<u>113,000</u>	

* เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่อนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งมีจำนวน 200,000 หุ้น

** เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่อนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งมีจำนวน 1,000,000 หุ้น

*** เงินปันผลจ่ายต่อหุ้นคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่อนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งมีจำนวน 115,000,000 หุ้น

ไม่มีเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2565

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.08 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (2565: 2.2 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจ้างพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์

29.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีค่าบริการจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
ภายใน 1 ปี	1,654	2,728
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	750
รวม	<u>1,654</u>	<u>3,478</u>

30. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ระดับ 3		รวม	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	10	10	10	10

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินประกันตามสัญญาขายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินประกันตามสัญญาขายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย

บริษัทฯ พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มืออยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบัน และการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคาร

บริษัทฯบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับ การอนุมัติแล้วเท่านั้น และอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าว เป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและเงินให้กู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน บริษัทฯจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	2566			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย (ล้านบาท)	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52	-	52	0.25 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	17	17	-
เงินประกันตามสัญญาหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	-	15	15	-
	<u>52</u>	<u>32</u>	<u>84</u>	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	5	5	-
	-	<u>5</u>	<u>5</u>	

2565

	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	อัตราไม่มี ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	คงที่	ปรับขึ้นลง			
	มากกว่า 5 ปี	ตามราคาตลาด			
	(ล้านบาท)				
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	26	-	26	0.15 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	19	19	-
เงินประกันตามสัญญาหน้าขาย					
อสังหาริมทรัพย์	-	-	9	9	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	7	-	-	7	12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12	-	-	12	12
	19	26	28	73	
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	5	5	-
	-	-	5	5	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ พิจารณาว่าความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ อีกทั้ง บริษัทฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่พร้อมขายหรือคาดว่าจะก่อให้เกิดกระแสเงินสดเข้าที่เพียงพอกับกระแสเงินสดออกของหนี้สินทางการเงิน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ไม่เกิน 1 ปี		1-5 ปี		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5	5	-	-	5	5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	2	3	2	6	4
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	8	7	3	2	11	9

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯคือ การจัดให้มีซึ่ง โครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.11:1 (2565: 0.14:1)

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสด การเพิ่มทุนจดทะเบียน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) จ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 135.4 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วจำนวน 113 ล้านบาท คงเหลือสำหรับจ่ายในครั้งนี้อีกจำนวน 22.4 ล้านบาท โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นสัดส่วน 20 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หุ้นปันผล และเป็นเงินสดปันผลในอัตราหุ้นละ 0.14 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 และกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 5 เมษายน 2567
- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวนเงิน 118 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 123.9 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 5.9 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อจ่ายหุ้นปันผล
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5.9 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล

34. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีดังต่อไปนี้ในงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทของรายการบัญชีในปัจจุบัน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ตามที่ เคยรายงานไว้	จัดประเภทใหม่	ตามที่ จัดประเภทใหม่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,528	(2,733)	4,795
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	2,733	2,733

การจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567