**บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” “LRH”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท บันยัน ทรี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่  
จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโรงแรม 4 แห่งในลากูน่าภูเก็ต ได้แก่ โรงแรมอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต, บันยัน ทรี ภูเก็ต, แคสเซีย ภูเก็ต และ โฮม สวีท ลากูน่า (เดิมชื่อ “ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท”) ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต และโรงแรมอีกหนึ่งแห่งคือ โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพ ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟภายใต้ชื่อลากูน่า กอล์ฟ ภูเก็ต และลากูน่า กอล์ฟ บินตัน ธุรกิจร้านขายสินค้าภายใต้ชื่อ บันยัน ทรี แกลเลอรี่ ธุรกิจสปา ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

ที่อยู่ของบริษัทฯตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่ ณ เลขที่ 21/9, 21/31 และ 21/33 อาคารไทยวา 1 ชั้น 5 และ ชั้น 12 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 การแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

(ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (“บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

|  |  | | จัดตั้งขึ้น | อัตราร้อยละ  ของการถือหุ้น | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | | ในประเทศ |
|  |  | |  | 2566 | 2565 |
|  |  | |  | ร้อยละ | ร้อยละ |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯโดยตรง |  | |  |  |  |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (สิงคโปร์) จำกัด | ขายสินค้า | | สิงคโปร์ | 51.0 | 51.0 |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด | ขายสินค้า | | ไทย | 51.0 | 51.0 |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | ธุรกิจโรงแรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด | ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด | ธุรกิจสนามกอล์ฟและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ลากูน่า เลคส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 95.0 | 95.0 |
| บริษัท ลากูน่าเซอร์วิส จำกัด | ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการอื่นๆ | | ไทย | 72.9 | 72.9 |
| บริษัท ลากูน่า (3) จำกัด | เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรม | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | ธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท วิชั่น 9 ฟาร์ม จำกัด | ธุรกิจฟาร์มและร้านอาหาร | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | | |  |  |  |  |
| บริษัท ลากูน่า เอ็กซ์เคอร์ชั่น จำกัด | ธุรกิจให้บริการด้านท่องเที่ยว | | ไทย | 49.0 | 49.0 |
| บริษัท จัดหางาน ลากูน่า จ๊อบส์ จำกัด | ธุรกิจจัดหางาน | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท แม่จันทร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | ถือที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ปายสะมาด ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด | ถือที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ถลางพัฒนา จำกัด | ถือที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต | | ไทย | 50.0 | 50.0 |
| บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | ธุรกิจโรงแรม ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ไทยวาทาวเวอร์ จำกัด | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ไทยวาทาวเวอร์ (2) จำกัด | เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรม | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ทวิน วอเตอร์ส จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท ลากูน่า โกลบอล อินเตอร์เทรด จำกัด | ธุรกิจซื้อมาขายไป | | ไทย | 100.0 | - |
| บริษัท ลากูน่า ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด | ธุรกิจบริการซักรีด | | ไทย | 100.0 | - |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด | | |  |  |  |  |
| บริษัท บางเทา (1) จำกัด | เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสนามกอล์ฟ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท บางเทา (2) จำกัด | เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสนามกอล์ฟ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท บางเทา (3) จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | - | 100.0 |
| บริษัท บางเทา ลากูน่า จำกัด | เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมและ  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด | ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ไทย | 100.0 | 100.0 |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด | | |  |  |  |  |
| บริษัท เชียร์ โกลเดน จำกัด | ธุรกิจลงทุน | | ฮ่องกง | 100.0 | 100.0 |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | |  |  |  |  |
| บริษัท พีที เอวีซี อินโดนีเซีย จำกัด | ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ และสนามกอล์ฟ | | อินโดนีเซีย | 100.0 | 100.0 |

บริษัทย่อยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ลากูน่า เอ็กซ์เคอร์ชั่น จำกัด ในอัตราร้อยละ 49 อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยบันทึกส่วนได้เสียในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรหลังจากหักเงินปันผล ร้อยละ 15 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผล เพื่อให้เป็นไปตามสัดส่วน การแบ่งกำไรตามข้อบังคับของบริษัทย่อยดังกล่าว

(ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

(ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

(ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

(จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

(ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

(ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

**3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

## 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

## ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐาน การรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐาน การรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติ ทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

## การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

**4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

(ก) รายได้จากกิจการโรงแรม

- รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

- รายได้จากการขายสินค้า (Gallery operation) รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ หลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(ข) รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่ออำนาจควบคุมในสินค้าได้โอนให้แก่ผู้ซื้อแล้วและกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในระดับที่เจ้าของพึงกระทำหรือไม่ได้ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทสามารถวัดมูลค่าของจำนวนรายได้ได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการบัญชีนั้น รวมถึงสามารถวัดมูลค่าของต้นทุนที่เกิดขึ้นหรือที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการขายให้แก่ผู้ที่ไม่ถือสัญชาติไทย ที่ดินจะขายภายใต้สัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาวซึ่งมีอายุการเช่า 30 ปี และสามารถใช้สิทธิต่ออายุได้อีก 2 หรือ 3 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี โดยการใช้สิทธิดังกล่าวไม่มีภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ อีกนอกจากค่าเช่าจ่ายสำหรับการเช่า 30 ปีแรก นอกจากนั้น หากกฎหมายไทยอนุญาตให้ผู้ที่ไม่ถือสัญชาติไทยสามารถถือครองที่ดินได้ ผู้ให้เช่ายินยอมที่จะขายที่ดินตามสัญญาดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจึงถือว่าการให้เช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการขายที่ดินตามหลักการทางบัญชีเรื่องเนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ

- รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จ ของงาน

(ค) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาการเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

(ง) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(จ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

(ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

**4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

**4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดใน การเบิกใช้

**4.4 สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อนหรือวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

**4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการออกแบบ ต้นทุนสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

**4.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา**

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

**4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

**4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

**4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือราคาที่ตีใหม่หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินและอาคารในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา  หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสำหรับที่ดินและอาคารโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก ๆ 3 ปี และในระหว่างระยะเวลา 3 ปีนี้ หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะให้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปีนั้น ๆ เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไร ก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว

- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหรือราคาที่ตีใหม่ของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 10 - 50 ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ | 5 - 15 ปี |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และยานพาหนะ | 5 ปี |
| อุปกรณ์ดำเนินงานและอุปกรณ์สำนักงาน | 3 - 5 ปี |
| สนามกอล์ฟ ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก | 5 - 50 ปี |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ที่แสดงในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นได้ถูกโอนไปยัง กำไรสะสมโดยตรงเมื่อสินทรัพย์หมดอายุใช้งานหรือถูกจำหน่ายออกไป

**4.10 ต้นทุนการกู้ยืม**

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานใน การแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

**4.11 ค่าความนิยม**

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของ ค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

## 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

**กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

***สินทรัพย์สิทธิการใช้***

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน 3 ปี

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 5 ปี

เครื่องจักรและอุปกรณ์ 4 - 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

ท่าเรือ 3 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

***หนี้สินตามสัญญาเช่า***

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

***สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ***

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

**4.13 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายที่ตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

**4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯหรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

**4.15 เงินตราต่างประเทศ**

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กําไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

**4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการ ด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดที่เหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

**4.17 ผลประโยชน์พนักงาน**

***ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน***

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

***ผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน***

*โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

*โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน และโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

**4.18 ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

**4.19 ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

**ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

**ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 4.20 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

**การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

***สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย***

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

***สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)***

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

**การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุน การทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

**การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

**การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

**การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

**5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและ การประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีราคาตลาด ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 17

**ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงที่ดินและอาคารด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) สำหรับอาคาร ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 18

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

**ค่าความนิยม**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

**6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินสด | 12,774 | 8,132 | 148 | 148 |
| เงินฝากธนาคาร | 1,440,589 | 1,170,323 | 419,330 | 45,203 |
| รวม | 1,453,363 | 1,178,455 | 419,478 | 45,351 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง ร้อยละ 0.95 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.35 ต่อปี)

**7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ลูกหนี้การค้า |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรม | 360,499 | 310,699 | 10,636 | 9,280 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (43,348) | (38,216) | (7,327) | (6,521) |
| ลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรม - สุทธิ | 317,151 | 272,483 | 3,309 | 2,759 |
| ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |  |
| - ลูกหนี้ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ | 134,302 | 94,211 | - | - |
| ส่วนของลูกหนี้การค้าระยะยาวที่ถึง |  |  |  |  |
| กำหนดชำระในหนึ่งปี | 295,820 | 295,607 | - | - |
| หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ | (14,844) | (11,061) | - | - |
| ส่วนของลูกหนี้การค้าระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี  - สุทธิ (หมายเหตุ 14) | 280,976 | 284,546 | - | - |
| ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ | 415,278 | 378,757 | - | - |
| ลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและ |  |  |  |  |
| การให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ | 30,390 | 44,651 | - | - |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (16,572) | (26,393) | - | - |
| ลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและการให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ - สุทธิ | 13,818 | 18,258 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 746,247 | 669,498 | 3,309 | 2,759 |
| ลูกหนี้อื่น |  |  |  |  |
| ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8) | 173,645 | 126,788 | 139,789 | 255,722 |
| ลูกหนี้เจ้าของวิลล่า | 100,102 | 90,042 | 2,194 | 4,657 |
| รายได้ค่าเช่าค้างรับ | 17,692 | 16,461 | 17,692 | 16,461 |
| ลูกหนี้อื่น | 24,441 | 24,642 | 356 | 1,472 |
| รวมลูกหนี้อื่น | 315,880 | 257,933 | 160,031 | 278,312 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (57,319) | (25,757) | - | - |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 258,561 | 232,176 | 160,031 | 278,312 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 1,004,808 | 901,674 | 163,340 | 281,071 |

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระเงินได้ดังนี้

|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **อายุหนี้ค้างชำระ** |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 99,588 | 110,087 | 588 | 255 |
| ค้างชำระ |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 30 วัน | 109,326 | 73,108 | 676 | 540 |
| 31 - 60 วัน | 34,627 | 27,241 | 430 | 413 |
| 61 - 90 วัน | 15,192 | 9,945 | 1,209 | 279 |
| 91 - 120 วัน | 7,350 | 6,286 | 305 | 185 |
| มากกว่า 120 วัน | 94,416 | 84,032 | 7,428 | 7,608 |
| รวม | 360,499 | 310,699 | 10,636 | 9,280 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (43,348) | (38,216) | (7,327) | (6,521) |
| ลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรม - สุทธิ | 317,151 | 272,483 | 3,309 | 2,759 |

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรมโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรมมีรายละเอียดดังนี้

|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 38,216 | 45,681 | 6,521 | 6,810 |
| เพิ่มขึ้น (โอนกลับ) | 5,132 | (7,465) | 806 | (289) |
| ลูกหนี้การค้ากิจการโรงแรม - สุทธิ | 43,348 | 38,216 | 7,327 | 6,521 |

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **อายุหนี้ค้างชำระ** |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 370,798 | 308,393 | - | - |
| ค้างชำระ |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 30 วัน | 27,859 | 23,045 | - | - |
| 31 - 60 วัน | 12,134 | 14,728 | - | - |
| 61 - 90 วัน | 5,380 | 6,391 | - | - |
| 91 - 120 วัน | 3,600 | 6,109 | - | - |
| มากกว่า 120 วัน | 10,351 | 31,152 | - | - |
| รวม | 430,122 | 389,818 | - | - |
| หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ | (14,844) | (11,061) | - | - |
| ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ | 415,278 | 378,757 | - | - |

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและการให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **อายุหนี้ค้างชำระ** |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 3,115 | 1,775 | - | - |
| ค้างชำระ |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 30 วัน | 366 | 1,268 | - | - |
| 31 - 60 วัน | 818 | 531 | - | - |
| 61 - 90 วัน | 383 | 1,060 | - | - |
| 91 - 120 วัน | 1,479 | 651 | - | - |
| มากกว่า 120 วัน | 24,229 | 39,366 | - | - |
| รวม | 30,390 | 44,651 | - | - |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (16,572) | (26,393) | - | - |
| ลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิการพักในที่พัก ตากอากาศและการให้บริการเกี่ยวกับการขาย และการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ - สุทธิ | 13,818 | 18,258 | - | - |

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและการให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน

การเปลี่ยนแปลงค่าเผื่อสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ากิจการขายสิทธิ การพักในที่พักตากอากาศและการให้บริการเกี่ยวกับการขายและการตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศมีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงิน | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 26,393 | 48,360 | - | - |
| เพิ่มขึ้น (โอนกลับ) | 1,563 | (797) | - | - |
| ตัดจำหน่าย | (11,384) | (21,170) | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 16,572 | 26,393 | - | - |

**8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคั ญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านี้ ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |  |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย |  |  |  |  |  |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |  |  |  |  |  |
| คืนเงินเรียกเก็บแทนระหว่างรีสอร์ท | - | - | - | 2 | (1) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันรับ | - | - | 1 | 1 | (2) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันจ่าย | - | - | 19 | 19 | (2) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 57 | 47 | (4) ตามสัญญา |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 36 | 12 | (4) ตามสัญญา |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการรับ | - | - | 84 | 76 | (3), (15) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| เบิกชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | - | - | 15 | 21 | (9) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| จ่ายชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | - | - | 22 | 26 | (9) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเช่าและค่าบริการรับ | - | - | 2 | 2 | (10)(ii) ตามสัญญา |
| ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย | - | - | 5 | 8 | (10)(ii), (iii) ตามสัญญา |
| ค่าบริการส่วนกลางของกิจการโรงแรมจ่าย | - | - | 6 | 4 | (12) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| เงินปันผลรับ | - | - | 174 | - | ตามที่ประกาศจ่าย |
| รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม |  |  |  |  |  |
| เบิกชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 5 | 7 | - | - | (9) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเช่าและค่าบริการรับ | 18 | 17 | - | - | (10)(iii) ตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - | - | 19 | 19 | ตามที่ประกาศจ่าย |
| รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  |  |  |  |  |
| คืนเงินเรียกเก็บแทนระหว่างรีสอร์ท | 2 | 3 | - | - | (1) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการรับ | 3 | 2 | 1 | 3 | (13), (14) ตามสัญญา |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการจ่าย | 252 | 147 | - | - | (5) ตามสัญญา |
| ซื้อบัตรกำนัลสปาและแกลเลอรี่ | 3 | 4 | 1 | 1 | (16) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ขายสินค้า | 16 | 13 | - | - | (7) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| เบิกชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 65 | 74 | 12 | 30 | (9) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| จ่ายชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 86 | 54 | 7 | 9 | (9) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเช่าและค่าบริการรับ | 1 | 11 | - | - | (10)(i), (ii), (iv) ตามสัญญา |
| ผลตอบแทนการให้เช่าหน่วยห้องพัก |  |  |  |  |  |
| ในโรงแรม | - | 4 | - | - | (11) ตามสัญญา |
| ค่าอบรมพนักงานจ่าย | 6 | 6 | - | - | (8) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าบริการ | 24 | 26 | - | - | (6), (15) ตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน |
| รายการธุรกิจกับกรรมการ |  |  |  |  |  |
| ขายอสังหาริมทรัพย์ | 47 | 152 | - | - | ตามราคาขายปกติ |
| ผลตอบแทนการให้เช่าหน่วยห้องพัก ในโรงแรม | - | 1 | - | 1 | ตามจริง |

ลักษณะรายการ นโยบายการกำหนดราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) การเรียกเก็บเงินแทนระหว่างรีสอร์ท เป็นรายการขายสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าในสถานที่ใดสถานที่หนึ่งในกลุ่มลากูน่า ภูเก็ต แต่ลูกค้าจะชำระรวมกัน ณ โรงแรมที่ลูกค้าพัก รายการดังกล่าวได้แก่ การรับประทานอาหารในภัตตาคาร ค่าบริการสนามกอล์ฟ ค่าบริการสปา และค่าซื้อสินค้าในร้านค้าของโรงแรม โดยโรงแรมที่ลูกค้าพักซึ่งรับชำระเงินแทนจะนำส่งเงินคืนให้กับกิจการที่ให้บริการนั้น และมีการคิดค่าธรรมเนียมการชำระด้วยบัตรเครดิตเนื่องจากรายการรับชำระเงินแทนด้วยบัตรเครดิตในอัตราระหว่างร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้โดยอ้างอิงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยบริษัทบัตรเครดิต โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพ และโรงแรมบันยัน ทรี ลิเจียง และสนามกอล์ฟ ลากูน่า บินตัน มีรายการเรียกเก็บเงินแทนด้วยเช่นกัน ส่วนใหญ่เป็นค่าบริการสปา ค่าซื้อสินค้าในร้านค้าของโรงแรมและค่าบริการสนามกอล์ฟ

(2) ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันระหว่างบริษัทในกลุ่มจากการนำสินทรัพย์ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคิดค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 1 ของสัดส่วนของสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกันต่อวงเงินกู้ยืม

(3) บริษัทฯได้รับค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อย เนื่องจากการบริหาร ดำเนินการและให้บริการส่วนกลางแก่ธุรกิจต่างๆ ในกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่าบริหารจัดการ ตามอัตราที่กำหนดต่อเดือนตามแผนกที่ให้บริการ ยกเว้นแผนกตรวจสอบภายในคิดค่าบริการตามจำนวนชั่วโมงทำงาน

(4) เงินกู้ยืมระหว่างบริษัทในกลุ่ม เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท เงินให้กู้ยืมคิดดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับต้นทุนทางการเงินของบริษัทผู้ให้กู้ (borrowing costs) (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์) บวกร้อยละ 1.1 ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทเหล่านี้คาดว่าจะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวในระยะเวลาอันสั้น ดังนั้นบริษัทฯจึงแสดงเงินให้กู้ยืม/กู้ยืมดังกล่าวเป็นสินทรัพย์/หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

(5) ค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นไปตามสัญญาตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 35 ซึ่งประกอบด้วยสัญญาสิทธิ สัญญาบริหารจัดการโรงแรม และสัญญาให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค เงื่อนไขการคิดค่าธรรมเนียมเป็นดังนี้

ค่าสิทธิสำหรับการใช้เครื่องหมายการค้าและสิทธิอื่นเกี่ยวข้องกับ “Banyan Tree” “Angsana” และ “Cassia”

1. บันยัน ทรี ภูเก็ต (บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด) แคสเซีย ภูเก็ต (บริษัท ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท จำกัด) อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต (บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด) และ โฮม สวีท ลากูน่า (เดิมชื่อ “ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท”) (บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด) จ่ายค่าสิทธิ ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
2. บันยัน ทรี กรุงเทพ (บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด) และอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต (บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด) จ่ายค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้รวม
3. บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด จ่ายค่าสิทธิร้อยละ 1 ของรายได้รวม

ค่าบริหารจัดการโรงแรมและค่าบริการให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค

(iv) สัญญาให้ความช่วยเหลือทางเทคนิคของบันยัน ทรี ภูเก็ต มีค่าธรรมเนียมทางเทคนิคร้อยละ 7.5 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน

(v) สัญญาบริหารจัดการโรงแรมของบันยัน ทรี กรุงเทพ และโรงแรมอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต มีค่าธรรมเนียมการจัดการร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ในส่วนของโรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต โรงแรม อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต และโรงแรม โฮม สวีท ลากูน่า (เดิมชื่อ “ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท”) มีค่าธรรมเนียมการจัดการร้อยละ 7.5 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน

(vi) นอกจากนี้เกี่ยวเนื่องกับสัญญาบริหารจัดการโรงแรมและสัญญาให้ความช่วยเหลือทางเทคนิคจะมีการปันส่วนค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลาง ได้แก่ ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนฝ่ายขาย ค่าใช้จ่ายในการจองห้องพักและค่าใช้จ่ายของสำนักงานขายในต่างประเทศจากสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบันยัน ทรี และ/หรือกลุ่มอังสนา และ/หรือกลุ่มแคสเซีย โดยคิดค่าบริการดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลางคิดในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ของโรงแรมตามจริง

- ค่าบริการในการจองห้องพักคิดในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้ห้องพักบวก 12 เหรียญสหรัฐอเมริกาต่อ 1 รายการ สำหรับการจองห้องพักผ่านผู้ให้บริการอื่น

ค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจโดยทั่วไป ค่าใช้จ่ายทางการตลาดส่วนกลางของ บันยัน ทรี ภูเก็ต, บันยัน ทรี กรุงเทพ, อังสนา ลากูน่า ภูเก็ต, อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต, แคสเซีย ภูเก็ต และโฮม สวีท ลากูน่า (เดิมชื่อ “ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท”) จะเบิกชดเชยตามผลประโยชน์ที่แต่ละโรงแรมได้รับ ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

(6) ค่าบริการส่วนกลางที่เรียกเก็บโดยบริษัท บันยัน ทรี รีสอร์ท แอนด์ สปา (ไทยแลนด์) จำกัด สำหรับการให้บริการส่วนกลางเกี่ยวกับการทำบัญชี การจัดซื้อ การบริหารงานบุคคล การจัดอบรมให้แก่พนักงาน การจองห้องพัก และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยคิดค่าบริการตามต้นทุนจริงบวกอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ 5 ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันสำหรับทุกโรงแรมและหน่วยธุรกิจ

(7) รายการเหล่านี้เกี่ยวกับ

(i) รายการขายสินค้าโดยบริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในราคาส่วนลด ร้อยละ 15 ถึงร้อยละ 30 จากราคาขายปลีกขึ้นอยู่กับปริมาณการซื้อสินค้า

(ii) รายการขายของใช้สำหรับกิจการโรงแรมและกิจการสปาในปริมาณมาก โดยบริษัทที่ดำเนินกิจการแกลเลอรี่ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันในราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มสูงสุดร้อยละ 30 และร้อยละ 40

(8) ค่าอบรมพนักงานจ่ายให้แก่บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด จากการให้บริการส่วนกลางด้านสถานที่และหลักสูตรอบรมให้แก่พนักงาน ค่าใช้จ่ายในการจัดอบรมได้ ปันส่วนให้แต่ละกิจการตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

(9) ค่าใช้จ่ายนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นภายในกลุ่มบริษัทโดยจะเรียกเก็บกับบริษัทที่เกี่ยวข้องตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

(10) ค่าเช่าสำหรับการเช่าพื้นที่และที่ดิน สัญญาเช่ามีอายุไม่เกิน 3 ปี

(i) ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน และห้องเก็บของของบันยัน ทรี สปา ในโรงแรม บันยัน ทรี ภูเก็ต มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนตารางเมตรละ 1,207 บาท

(ii) ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในคาแนล วิลเลจ มีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องตามอัตราเดียวกับราคาตลาด

(iii) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเรียกเก็บโดยบริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด สำหรับการเช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารไทยวาทาวเวอร์ 1 และโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพ โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องตามอัตราเดียวกับราคาตลาด

(iv) รายได้ค่าบริการจากการให้เช่า บันยัน ทรี แมเนจเม้นท์ อคาเดมี ในอัตรา 136,591 บาทต่อเดือน

(11) บริษัท เชียร์ โกลเดน จำกัด ได้รับผลตอบแทนเนื่องจากสัญญาการดำเนินงานในการบริหารหน่วยห้องพักในโรงแรม อังสนา รีสอร์ท แอนด์ สปา บนเกาะบินตัน ประเทศอินโดนีเซีย โดย ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

(12) ค่าบริการของกิจการโรงแรมเป็นรายได้ของบริษัท ลากูน่าเซอร์วิส จำกัด จากการให้บริการส่วนกลางแก่กลุ่มธุรกิจต่างๆ ในลากูน่า ภูเก็ต โดยคิดค่าบริการในอัตราดังนี้

- ค่าน้ำ : ตามราคาต่อหน่วยที่กำหนดและปริมาณหน่วยที่ใช้

- ค่าซักรีด : ต้นทุนบวกอัตรากำไรส่วนเพิ่ม

- ค่าดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ค่าขนส่ง : ตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

- ค่ารถรับส่งพนักงาน : ต้นทุนบวกอัตรากำไรส่วนเพิ่ม

- ค่าธรรมเนียมทางการตลาด : ร้อยละ 0.75 ของรายได้จากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ของแต่ละกิจการ

- ค่าบริการชุมชน : ตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

- ค่าบริการอื่น : ตามราคาที่ตกลงกันและปริมาณที่ใช้จริง

(13) บริษัทฯเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการจากบริษัท บันยัน ทรี รีสอร์ท แอนด์ สปา (ประเทศไทย) จำกัด จากการให้บริการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและการบริหารงานบุคคล

(14) ค่าธรรมเนียมการให้บริการฝึกอบรมด้านการปฏิบัติงาน การรับรู้และการอบรมเกี่ยวกับสินค้าแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีค่าบริการต่อปีในอัตราตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญาบวกอัตราร้อยละ 15 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน เป็นสกุลเงินเหรียญสิงคโปร์

(15) การให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการและบริการออกแบบ โดยมีค่าบริการตามจำนวนชั่วโมงในการทำงานที่เกิดขึ้นจริง และต้นทุนที่เกี่ยวข้องทั้งหมดบวกอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ 10

(16) การซื้อบัตรกำนัลบันยัน ทรี สปาและบัตรกำนัลบันยัน ทรี แกลเลอรี่เพื่อเป็นสวัสดิการให้ผู้บริหาร บัตรกำนัลนี้จะจัดสรรให้กับผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดเป็นประจำทุกปี และมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ออก โดยบัตรกำนัลกำหนดราคาตามมูลค่าหน้าบัตรกำนัล

บริษัทฯมีภาระผูกพันเนื่องจากการออกหนังสือค้ำประกันให้กับทางธนาคารเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ  
ต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาว | 750 | 300 |
| วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 105 | 105 |

บริษัทย่อยหลายแห่งมีภาระผูกพันเนื่องจากการออกหนังสือค้ำประกันให้กับทางธนาคารเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 |
| วงเงินกู้ยืมระยะสั้น | 150 | 150 |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 87,956 | 236,285 |
| บริษัทร่วม | 3,790 | 4,608 | - | - |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน) | 169,855 | 122,180 | 51,833 | 19,437 |
| รวมลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7) | 173,645 | 126,788 | 139,789 | 255,722 |
| **เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 14,777 | 48,409 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน) | 201,159 | 164,014 | 20,707 | 7,761 |
| รวมเจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21) | 201,159 | 164,014 | 35,484 | 56,170 |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันและการเคลื่อนไหวในระหว่างปีของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

**เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 1 มกราคม 2566 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระคืน | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | 989,000 | 211,000 | (217,000) | 983,000 |
| บริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด | 170,500 | 123,500 | (182,000) | 112,000 |
| บริษัท ลากูน่า เลคส์ จำกัด | 285,000 | 26,000 | (98,000) | 213,000 |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด | 23,050 | 3,500 | (4,550) | 22,000 |
| บริษัท ลากูน่า (3) จำกัด | - | 5,000 | - | 5,000 |
| รวม | 1,467,550 | 369,000 | (501,550) | 1,335,000 |

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 1 มกราคม 2566 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระคืน | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท ลากูน่า (3) จำกัด | 14,500 | - | (14,500) | - |
| บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | 255,000 | 765,000 | (265,000) | 755,000 |
| บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด | 209,000 | 905,000 | (1,114,000) | - |
| รวม | 478,500 | 1,670,000 | (1,393,500) | 755,000 |

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | 1 มกราคม 2566 | กู้เพิ่ม | จ่ายชำระคืน | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท บันยัน ทรี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด | 6,000 | - | (6,000) | - |
| รวม | 6,000 | - | (6,000) | - |

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายสำหรับผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น | 135,871 | 106,158 | 62,873 | 66,785 |
| ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน | 3,812 | 8,910 | 1,564 | 7,116 |
| ผลประโยชน์พนักงานระยะยาวอื่น | 26 | 29 | 4 | 10 |
| รวม | 139,709 | 115,097 | 64,441 | 73,911 |

**9. สินค้าคงเหลือ**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ราคาทุน | | รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ | | สินค้าคงเหลือ-สุทธิ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 22,768 | 19,200 | - | - | 22,768 | 19,200 |
| สินค้าสำเร็จรูปและวัสดุสิ้นเปลือง | 140,190 | 53,251 | (2,877) | (2,567) | 137,313 | 50,684 |
| รวม | 162,958 | 72,451 | (2,877) | (2,567) | 160,081 | 69,884 |

**10. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ราคาทุน | | รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ | | ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ที่ดิน | 1,267,890 | 1,330,804 | - | - | 1,267,890 | 1,330,804 |
| ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 1,592,433 | 1,611,642 | - | - | 1,592,433 | 1,611,642 |
| ที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว | 705,243 | 740,776 | (28,987) | (25,225) | 676,256 | 715,551 |
| รวม | 3,565,566 | 3,683,222 | (28,987) | (25,225) | 3,536,579 | 3,657,997 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | ราคาทุน | | รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ | | ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ที่ดิน | 111,429 | 111,429 | - | - | 111,429 | 111,429 |
| รวม | 111,429 | 111,429 | - | - | 111,429 | 111,429 |

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,020 ล้านบาท (2565: 1,022 ล้านบาท) ไป จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนได้ใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในการดำเนินงานก่อสร้างโดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9 ล้านบาท (2565: 5 ล้านบาท) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะและทั่วไปมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.29 ถึงร้อยละ 5.42 (2565: ร้อยละ 1.40 ถึงร้อยละ 4.25)

**11. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2566 | 2565 | | 2566 | | 2565 | |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 185,667 | 151,626 | | - | | - | |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 236,954 | 151,926 | | - | | - | |
| ค่าตัดจำหน่ายเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขาย | (104,294) | (117,885) | | - | | - | |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 318,327 | 185,667 | | - | | - | |

**12. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น**

|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  |  |  |  |
| เงินฝากประจำ | 16,768 | 16,685 | 2,386 | 2,374 |
| รวมตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย | 16,768 | 16,685 | 2,386 | 2,374 |
| ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  |  |  |  |
| ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน |  |  |  |  |
| บริษัท บีบาเช่ อินเวสท์เมนท์ จำกัด | 531,013 | 498,788 | - | - |
| บันยัน ทรี อินโดไชน่า โฮสปิทัลลิตี้ ฟันด์ แอลพี | 336,124 | 366,380 | - | - |
| รวมตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 867,137 | 865,168 | - | - |
| รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น | 883,905 | 881,853 | 2,386 | 2,374 |
|  |  |  |  |  |
| หมุนเวียน | 16,768 | 16,685 | 2,386 | 2,374 |
| ไม่หมุนเวียน | 867,137 | 865,168 | - | - |
|  | 883,905 | 881,853 | 2,386 | 2,374 |

กลุ่มบริษัทเลือกวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกลุ่มบริษัทตั้งใจถือตราสารทุนนี้เพื่อประโยชน์ในระยะยาว

**13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม | 86,949 | 69,243 | 3,229 | 2,795 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย | 69,000 | 46,532 | 9,361 | 5,001 |
| เงินล่วงหน้าจ่ายเจ้าหนี้และพนักงาน | 74,399 | 43,187 | 8,062 | 2,715 |
| เงินมัดจำซื้อที่ดิน (หมายเหตุ 35) | 147,266 | - | - | - |
| รวม | 377,614 | 158,962 | 20,652 | 10,511 |

**14. ลูกหนี้การค้าระยะยาว**

ลูกหนี้ผ่อนชำระจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.0 ถึงร้อยละ 7.0 ต่อปี โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระ 3 ถึง 5 ปี

ลูกหนี้การค้าระยะยาวมีกำหนดชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | |
|  | 2566 | 2565 |
| ขายอสังหาริมทรัพย์ |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 295,820 | 295,607 |
| หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ | (14,844) | (11,061) |
| ลูกหนี้การค้าระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |
| ภายใน 1 ปี - สุทธิ (หมายเหตุ 7) | 280,976 | 284,546 |
|  |  |  |
| มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | 516,476 | 435,941 |
| หัก: รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ | (17,163) | (15,219) |
| ลูกหนี้การค้าระยะยาว - สุทธิ | 499,313 | 420,722 |
| รวม | 780,289 | 705,268 |

**15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท | ทุนเรียกชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
|  | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ร้อยละ | ล้านบาท | ล้านบาท |
| **บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง** |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (สิงคโปร์) จำกัด | 0.43 | 0.43 | 51.0 | 51.0 | 4.0 | 4.0 |
|  | ล้านเหรียญสิงคโปร์ | ล้านเหรียญสิงคโปร์ |  |  |  |  |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด | 7.8 | 7.8 | 51.0 | 51.0 | 4.0 | 4.0 |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด(1) | 1,500.0 | 1,500.0 | 100.0 | 100.0 | 1,325.1 | 1,325.1 |
| บริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด | 330.0 | 330.0 | 100.0 | 100.0 | 330.0 | 330.0 |
| บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด(2) | 1,000.0 | 1,000.0 | 100.0 | 100.0 | 958.5 | 958.5 |
| บริษัท ลากูน่า เลคส์ จำกัด | 1.0 | 1.0 | 95.0 | 95.0 | 0.9 | 0.9 |
| บริษัท ลากูน่าเซอร์วิส จำกัด(3) | 90.5 | 90.5 | 72.9 | 72.9 | 22.4 | 22.4 |
| บริษัท ลากูน่า (3) จำกัด | 0.1 | 0.1 | 100.0 | 100.0 | 47.8 | 47.8 |
| บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด(4) | 1,550.0 | 1,550.0 | 100.0 | 100.0 | 1,550.0 | 1,550.0 |
| บริษัท วิชั่น 9 ฟาร์ม จำกัด(5) | 2.0 | 2.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัทย่อยที่ถือผ่าน บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | |  |  |  |  |  |
| บริษัท ลากูน่า เอ็กซ์เคอร์ชั่น จำกัด | 8.0 | 8.0 | 49.0 | 49.0 | - | - |
| บริษัท จัดหางาน ลากูน่า จ๊อบส์ จำกัด | 179.0 | 179.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท แม่จันทร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 82.0 | 232.3 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ปายสะมาด ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด | 28.4 | 28.4 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท จำกัด | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ถลางพัฒนา จำกัด | 251.0 | 251.0 | 50.0 | 50.0 | - | - |
| บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | 2,250.0 | 2,250.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ไทยวาทาวเวอร์ จำกัด | 327.0 | 455.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ไทยวาทาวเวอร์ (2) จำกัด | 21.0 | 21.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ทวิน วอเตอร์ส จำกัด | 214.4 | 214.4 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท ลากูน่า โกลบอล อินเตอร์เทรด จำกัด | 2.0 | - | 100.0 | - | - | - |
| บริษัท ลากูน่า ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด | 2.0 | - | 100.0 | - | - | - |
| **บริษัทย่อยที่ถือผ่าน บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด** | |  |  |  |  |  |
| บริษัท บางเทา (1) จำกัด | 14.0 | 20.9 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท บางเทา (2) จำกัด | 5.0 | 19.1 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท บางเทา (3) จำกัด(6) | - | 7.8 | - | 100.0 | - | - |
| บริษัท บางเทา ลากูน่า จำกัด | 80.0 | 80.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด | 1,546.0 | 1,546.0 | 100.0 | 100.0 | - | - |
| **บริษัทย่อยที่ถือผ่าน บริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด** |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เชียร์ โกลเดน จำกัด | - | - | 100.0 | 100.0 | - | - |
| **บริษัทย่อยที่ถือผ่านบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด** |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท พีที เอวีซี อินโดนีเซีย จำกัด | 7.0  ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา | 7.0  ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา | 100.0 | 100.0 | - | - |
| **รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย** |  |  |  |  | 4,242.7 | 4,242.7 |

(1) บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯร้อยละ 49.0 และถือผ่านบริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด ร้อยละ 51.0

(2) บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯร้อยละ 84.9 และถือผ่านบริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด และบริษัท แม่จันทร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 15.1

(3) บริษัท ลากูน่าเซอร์วิส จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯร้อยละ 24.7 และถือผ่านบริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด และบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด ร้อยละ 48.2

(4) บริษัท ทีดับบลิว อาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯร้อยละ 99.0 และถือผ่านบริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ร้อยละ 1.0

(5) บริษัท วิชั่น 9 ฟาร์ม จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯร้อยละ 40.0 และถือหุ้นผ่านบริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ร้อยละ 60.0

(6) บริษัท บางเทา (3) จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในปี 2566

ในระหว่างปี มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

1) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท ลากูน่า ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด และบริษัท ลากูน่า โกลบอล อินเตอร์เทรด จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต การจัดตั้งบริษัทนี้ บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัททั้ง 2 แห่ง ซึ่งบริษัททั้ง 2 แห่งได้จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 2.0 ล้านบาท และได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว

2) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บางเทา (3) จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566

3) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยสี่แห่งมีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยบริษัทย่อยได้จ่ายคืนเงินลดทุนให้กับผู้ถือหุ้นและได้จดทะเบียนลดทุนในระหว่างงวด เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2566 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัท บางเทา (1) จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 20.9 ล้านบาท เป็น 14.0 ล้านบาท

- บริษัท บางเทา (2) จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 19.1 ล้านบาท เป็น 5.0 ล้านบาท

- บริษัท ไทยวาทาวเวอร์ จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 455.0 ล้านบาท เป็น 327.0 ล้านบาท

- บริษัท แม่จันทร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 232.3 ล้านบาท เป็น 82.0 ล้านบาท

ในระหว่างปี บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ชื่อบริษัท | 2566 | 2565 |
| บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด | 153,756 | - |
| บริษัท ลากูน่า (3) จำกัด | 20,658 | - |
| รวม | 174,414 | - |

บริษัทย่อยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ลากูน่า เอ็กซ์เคอร์ชั่น จำกัด ในอัตราร้อยละ 49 อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยบันทึกส่วนได้เสียในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรหลังจากหักเงินปันผลร้อยละ 15 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผล เพื่อให้เป็นไปตามสัดส่วนการแบ่งกำไรตามข้อบังคับของบริษัทย่อยดังกล่าว

บริษัทฯมีค่าความนิยมจากการซื้อบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | |
|  | 2566 | 2565 |
| บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | 56,976 | 56,976 |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | 350,928 | 350,928 |
| รวม | 407,904 | 407,904 |

ค่าความนิยมเกิดจากการรวมธุรกิจของบริษัท ไทยวา พลาซ่า จำกัดและบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด โดยแต่ละกิจการนั้นถูกกำหนดให้เป็นหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด เพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี

บริษัทฯพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการ ทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหารประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | | บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| อัตราการเติบโต (ร้อยละต่อปี) | 6.06 | 3.05 | 5.07 | 5.82 |
| อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี) | 6.42 | 7.47 | 6.64 | 7.05 |

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีตและการคาดการณ์การเติบโตของตลาดและอัตราคิดลดเป็นอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วเชื่อว่า ค่าความนิยมไม่เกิดการด้อยค่า

ฝ่ายบริหารเชื่อว่าการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของข้อสมมติที่สำคัญซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนด มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์จะไม่ส่งผลให้มูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์สูงกว่า มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

**16. เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

16.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | งบการเงินรวม | | | | | |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | มูลค่าตามบัญชี  ตามวิธีส่วนได้เสีย | |
|  |  |  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
|  |  |  | ร้อยละ | ร้อยละ |  |  |  |  |
| บริษัท ทรอปิคอล รีสอร์ท จำกัด | ธุรกิจลงทุน | ฮ่องกง | 25.87 | 25.87 | 17,673 | 17,673 | - | - |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าในเงินลงทุน |  |  |  |  | (17,673) | (17,673) | - | - |
|  |  |  |  |  | - | - | - | - |
| บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | ผลิตและจัดจำหน่าย วุ้นเส้น แป้งมันสำปะหลังและผลิตภัณฑ์อาหาร | ประเทศไทย | 10.03 | 10.03 | 777,454 | 777,454 | 754,177 | 773,807 |
|  | อื่น ๆ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท บันยัน ทรี ไชน่า จำกัด | ธุรกิจลงทุน | สิงคโปร์ | 10.69 | 10.69 | 173,495 | 173,495 | 322,466 | 217,334 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ |  |  |  |  | 950,949 | 950,949 | 1,076,643 | 991,141 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | |
|  |  |  | 2566 | 2565 | | 2566 | 2565 |
|  |  |  | ร้อยละ | ร้อยละ | |  |  |
| บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | ผลิตและจัดจำหน่ายวุ้นเส้น แป้งมัน  สำปะหลังและผลิตภัณฑ์อาหารอื่น ๆ | ประเทศไทย | 10.03 | 10.03 | | 777,454 | 777,454 |
| รวม |  |  |  |  | | 777,454 | 777,454 |

บริษัท บันยัน ทรี ไชน่า จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด จดทะเบียนที่ประเทศสิงคโปร์ และดำเนินธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น

บริษัท ทรอปิคอล รีสอร์ท จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด จดทะเบียนที่ฮ่องกงและดำเนินธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯได้จำนำหุ้นสามัญของบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ระยะยาวของบริษัทฯจำนวน 10 ล้านหุ้น

16.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมใน งบการเงินรวมและเงินปันผลรับในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ส่วนแบ่งกำไรจาก | | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |
| ชื่อบริษัท | เงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี | | จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| บริษัท บันยัน ทรี ไชน่า จำกัด | 5,569 | 796 | 99,563 | (715) |
| บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 4,138 | 27,734 | (4,703) | (3,218) |
| รวม | 9,707 | 28,530 | 94,860 | (3,933) |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ชื่อบริษัท | เงินปันผลรับ | |
|  | 2566 | 2565 |
| บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 19,065 | 19,074 |
| รวม | 19,065 | 19,074 |

16.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากราคาปิด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| บริษัทร่วม | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
|  | 2566 | 2565 |
| บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 352 | 459 |

16.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | | บริษัท บันยัน ทรี ไชน่า จำกัด | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 4,583 | 4,104 | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 4,836 | 4,603 | 3,687 | 2,797 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (2,586) | (1,609) | - | - |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (1,440) | (1,502) | - | - |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (347) | (370) | - | - |
| สินทรัพย์ - สุทธิ | 5,046 | 5,226 | 3,687 | 2,797 |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 10.03 | 10.03 | 10.69 | 10.69 |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ | 506 | 524 | 394 | 299 |
| ผลต่างของส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิและมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน | - | - | (72) | (82) |
| ผลต่างของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ | 150 | 152 | - | - |
| ค่าความนิยม | 98 | 98 | - | - |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม | 754 | 774 | 322 | 217 |

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | | บริษัท บันยัน ทรี ไชน่า จำกัด | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้ | 10,332 | 10,474 | - | - |
| กำไร | 46 | 286 | 52 | 7 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (80) | (32) | 932 | (7) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | (34) | 254 | 984 | - |

16.5 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|  | บริษัท ทรอปิคอล รีสอร์ท จำกัด | |
|  | 2566 | 2565 |
| กำไร (ขาดทุน) | 46 | (110) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 8 | (72) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | 54 | (182) |

16.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ขาดทุนเกินทุน

บริษัทย่อยได้รับรู้ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัท ทรอปิคอล รีสอร์ท จำกัด จนมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับศูนย์ บริษัทย่อยได้หยุดรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเนื่องจากไม่ได้มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือทางพฤตินัยที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | |
|  | ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ที่หยุดรับรู้ | | | |
|  | ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ในระหว่างปี | | ส่วนแบ่งผลขาดทุนสะสม  ถึงวันที่ 31 ธันวาคม | |
| ชื่อบริษัท | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| บริษัท ทรอปิคอล รีสอร์ท จำกัด | 14 | (47) | (480) | (494) |

**17. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย | ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า (รวมที่ดิน) | รวม | ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย | ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า (รวมที่ดิน) | รวม |
| ยอดคงเหลือ ณ 1 มกราคม 2565 | 174,363 | 1,207,860 | 1,382,223 | 74,771 | 106,831 | 181,602 |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,568 | 26,190 | 34,758 | 12,896 | - | 12,896 |
| ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 | 182,931 | 1,234,050 | 1,416,981 | 87,667 | 106,831 | 194,498 |
| ซื้อเพิ่ม | - | 11,847 | 11,847 | - | 11,847 | 11,847 |
| โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | 36,960 | 36,960 | - | - | - |
| โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ | - | 58,000 | 58,000 | - | - | - |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 26,501 | 85,760 | 112,261 | 25,342 | 6,755 | 32,097 |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า | - | (11,847) | (11,847) | - | (11,847) | (11,847) |
| ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2566 | 209,432 | 1,414,770 | 1,624,202 | 113,009 | 113,586 | 226,595 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม  เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |  |
| ราคาต่อไร่ | 130 - 18,000 | 120 - 16,000 | 230 - 18,000 | 180 - 16,000 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| ราคาต่อตารางเมตร | 37 - 120 | 35 - 113 | - | - | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| ราคาต่อตารางวา | 167 - 736 | 149 | - | - | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าประมาณ 868 ล้านบาท (2565: 821 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

**18. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

|  |  | |  | | | |  | |  | |  | | | (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ | | | | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | | | | | | | | |  |
|  | ที่ดินและ  ส่วนปรับปรุง  ที่ดิน | อาคาร | | สนามกอล์ฟ | | เครื่องจักร  และอุปกรณ์ | | เครื่องตกแต่ง  และติดตั้ง | อุปกรณ์ดำเนินงาน  และอุปกรณ์  สำนักงาน | งานตกแต่ง  ภายนอก | | ยานพาหนะ | งานระหว่าง  ก่อสร้าง | | รวม | |
| **ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่** |  |  | |  | |  | |  |  |  | |  |  | |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 7,627,964 | 6,171,941 | | 141,722 | | 1,968,430 | | 1,281,312 | 590,901 | 45,074 | | 221,546 | 111,902 | | 18,160,792 | |
| ซื้อเพิ่ม | 45,107 | 120,555 | | 3,971 | | 38,365 | | 18,459 | 18,499 | 2,715 | | 2,166 | 43,203 | | 293,040 | |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (998) | | - | | (38,442) | | (20,247) | (19,879) | (582) | | (44,227) | - | | (124,375) | |
| โอนเข้า/โอนออก | - | (265) | | - | | 11,077 | | (7,091) | (2,419) | 5,347 | | - | (6,649) | | - | |
| โอนไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (60,894) | - | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | (60,894) | |
| โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 17,115 | 72,750 | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | 89,865 | |
| ปรับปรุง | - | (974) | | (2,183) | | (755) | | 974 | 134 | - | | 153 | - | | (2,651) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 7,629,292 | 6,363,009 | | 143,510 | | 1,978,675 | | 1,273,407 | 587,236 | 52,554 | | 179,638 | 148,456 | | 18,355,777 | |
| ซื้อเพิ่ม | 18,739 | 48,822 | | 193 | | 85,449 | | 40,849 | 80,988 | 1,015 | | 8,875 | 284,138 | | 569,068 | |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | (23,560) | (22,751) | | - | | (5,072) | | (26,731) | (12,472) | - | | (3,092) | - | | (93,678) | |
| โอนเข้า/โอนออก | - | 42,354 | | - | | 6,800 | | 5,164 | 7,161 | 17,095 | | 904 | (79,478) | | - | |
| โอนไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (54,744) | - | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | (54,744) | |
| โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | (36,960) | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | (36,960) | |
| โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 22,005 | - | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | 22,005 | |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | 5,261,144 | 920,031 | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | 6,181,175 | |
| ตัดค่าเสื่อมราคาสะสมจากการ ตีราคาใหม่ | - | (2,697,420) | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | (2,697,420) | |
| ปรับปรุง | - | - | | 690 | | 224 | | 28 | (80) | - | | 64 | (1,285) | | (359) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 12,852,876 | 4,617,085 | | 144,393 | | 2,066,076 | | 1,292,717 | 662,833 | 70,664 | | 186,389 | 351,831 | | 22,244,864 | |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  | |  | |  | |  |  |  | |  |  | |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (388) | (2,343,945) | | (81,757) | | (1,501,615) | | (1,075,002) | (467,206) | (37,100) | | (162,826) | - | | (5,669,839) | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (61) | (180,317) | | (11,406) | | (86,460) | | (59,800) | (36,313) | (3,170) | | (8,658) | - | | (386,185) | |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | 830 | | - | | 25,806 | | 20,031 | 19,592 | 582 | | 43,866 | - | | 110,707 | |
| โอนเข้า/โอนออก | - | 104 | | - | | (5,671) | | 6,130 | 1,427 | (1,990) | | - | - | | - | |
| ปรับปรุง | - | 92 | | 170 | | 265 | | (1,038) | (179) | (33) | | (153) | - | | (876) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | (449) | (2,523,236) | | (92,993) | | (1,567,675) | | (1,109,679) | (482,679) | (41,711) | | (127,771) | - | | (5,946,193) | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (60) | (179,879) | | (11,813) | | (81,016) | | (51,952) | (36,270) | (4,823) | | (8,882) | - | | (374,695) | |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | 5,505 | | - | | 4,996 | | 21,510 | 12,151 | - | | 3,045 | - | | 47,207 | |
| ตัดค่าเสื่อมราคาสะสมจากการ ตีราคาใหม่ | - | 2,697,420 | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | 2,697,420 | |
| ปรับปรุง | - | 190 | | (55) | | (104) | | 40 | (21) | - | | (65) | - | | (15) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | (509) | - | | (104,861) | | (1,643,799) | | (1,140,081) | (506,819) | (46,534) | | (133,673) | - | | (3,576,276) | |

|  |  | |  | | | |  | |  | |  | | | (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ | | | | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | | | | | | | | |  |
|  | ที่ดินและ  ส่วนปรับปรุง  ที่ดิน | อาคาร | | สนามกอล์ฟ | | เครื่องจักร  และอุปกรณ์ | | เครื่องตกแต่ง  และติดตั้ง | อุปกรณ์ดำเนินงาน  และอุปกรณ์  สำนักงาน | งานตกแต่ง  ภายนอก | | ยานพาหนะ | งานระหว่าง  ก่อสร้าง | | รวม | |
| **ค่าเผื่อการด้อยค่า** |  |  | |  | |  | |  |  |  | |  |  | |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | (39,225) | (96,294) | | (26,173) | | - | | - | - | - | | - | - | | (161,692) | |
| ปรับปรุง | - | 601 | | 2,013 | | - | | - | - | - | | - | - | | 2,614 | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | (39,225) | (95,693) | | (24,160) | | - | | - | - | - | | - | - | | (159,078) | |
| โอนกลับ | 39,225 | 48,538 | | - | | - | | - | - | - | | - | - | | 87,763 | |
| ปรับปรุง | - | (190) | | (636) | | - | | - | - | - | | - | - | | (826) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | (47,345) | | (24,796) | | - | | - | - | - | | - | - | | (72,141) | |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี** |  |  | |  | |  | |  |  |  | |  |  | |  | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 7,589,618 | 3,744,080 | | 26,357 | | 411,000 | | 163,728 | 104,557 | 10,843 | | 51,867 | 148,456 | | 12,250,506 | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 12,852,367 | 4,569,740 | | 14,736 | | 422,277 | | 152,636 | 156,014 | 24,130 | | 52,716 | 351,831 | | 18,596,447 | |
| **ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี** |  |  | |  | |  | |  |  |  | |  |  | |  | |
| 2565 | | | | | | | | | |  | |  |  | | 386,185 | |
| 2566 | | | | | | | | | |  | |  |  | | 374,695 | |

|  |  | |  | | |  | | | |  | | | | (หน่วย: พันบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | |
|  | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ | | | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | | | | | | | | |  |
|  | ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน | อาคาร | | เครื่องจักร  และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง  และติดตั้ง | | อุปกรณ์ดำเนินงาน  และอุปกรณ์  สำนักงาน | งานตกแต่ง  ภายนอก | | | ยานพาหนะ | | งานระหว่าง  ก่อสร้าง | | รวม |
| **ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่** |  |  | |  |  | |  |  | | |  | |  | |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 4,437 | 52,255 | | 18,079 | 15,838 | | 38,309 | 1,594 | | | 7,908 | | 4,584 | | 143,004 |
| ซื้อเพิ่ม | - | - | | - | 16 | | 1,582 | 1,262 | | | - | | 8,212 | | 11,072 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | (200) | | (16,195) | (65) | | (4,337) | - | | | (3,890) | | - | | (24,687) |
| ปรับปรุง | - | - | | - | - | | - | - | | | - | | (4,582) | | (4,582) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 4,437 | 52,055 | | 1,884 | 15,789 | | 35,554 | 2,856 | | | 4,018 | | 8,214 | | 124,807 |
| ซื้อเพิ่ม | - | - | | - | 211 | | 1,836 | 514 | | | 65 | | 4,836 | | 7,462 |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | - | | - | (341) | | (711) | - | | | - | | - | | (1,052) |
| โอนเข้า/โอนออก | - | - | | 1,863 | (4,113) | | - | 2,250 | | | - | | - | | - |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | 2,348 | 1,075 | | - | - | | - | - | | | - | | - | | 3,423 |
| ตัดค่าเสื่อมราคาสะสมจากการตีราคาใหม่ | - | (35,738) | | - | - | | - | - | | | - | | - | | (35,738) |
| ปรับปรุง | - | - | | - | - | | (107) | - | | | - | | (7,161) | | (7,268) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 6,785 | 17,392 | | 3,747 | 11,546 | | 36,572 | 5,620 | | | 4,083 | | 5,889 | | 91,634 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  | |  |  | |  |  | | |  | |  | |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | - | (33,737) | | (10,248) | (14,954) | | (35,337) | (1,524) | | | (7,908) | | - | | (103,708) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | (1,068) | | (1,269) | (114) | | (1,098) | (388) | | | - | | - | | (3,937) |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | 119 | | 10,571 | 65 | | 4,337 | - | | | 3,890 | | - | | 18,982 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | (34,686) | | (946) | (15,003) | | (32,098) | (1,912) | | | (4,018) | | - | | (88,663) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | (1,052) | | (496) | (91) | | (1,418) | (168) | | | (3) | | - | | (3,228) |
| จำหน่ายและตัดจำหน่าย | - | - | | - | 341 | | 711 | - | | | - | | - | | 1,052 |
| โอนเข้า/โอนออก | - | - | | (1,550) | 3,436 | | - | (1,886) | | | - | | - | | - |
| ตัดค่าเสื่อมราคาสะสมจากการตีราคาใหม่ | - | 35,738 | | - | - | | - | - | | | - | | - | | 35,738 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | - | | (2,992) | (11,317) | | (32,805) | (3,966) | | | (4,021) | | - | | (55,101) |
| **ค่าเผื่อการด้อยค่า** |  |  | |  |  | |  |  | | |  | |  | |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | - | (2,920) | | - | - | | - | - | | | - | | - | | (2,920) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | (2,920) | | - | - | | - | - | | | - | | - | | (2,920) |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | (1,869) | | - | - | | - | - | | | - | | - | | (1,869) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | (4,789) | | - | - | | - | - | | | - | | - | | (4,789) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี** |  |  | |  |  | |  |  | | |  | |  | |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 4,437 | 14,449 | | 938 | 786 | | 3,456 | 944 | | | - | | 8,214 | | 33,224 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 6,785 | 12,603 | | 755 | 229 | | 3,767 | 1,654 | | | 62 | | 5,889 | | 31,744 |
| **ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี** |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 2565 | | | | | | | | |  | | |  | | | 3,937 |
| 2566 | | | | | | | | |  | | |  | | | 3,228 |

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานลงวันที่ 28 ธันวาคม 2566 ตามรายกลุ่มของสินทรัพย์ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ประเมินราคาสินทรัพย์มีดังนี้

- ที่ดินประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

- อาคารประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ตีใหม่ สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | ผลกระทบต่อราคาที่ตีใหม่  เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |  |
| อาคาร - ราคาต่อตารางเมตร (บาท) | 1,000 - 80,000 | 1,000 - 78,000 | 1,500 - 17,500 | 1,000 - 16,000 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| ที่ดิน - ราคาต่อไร่ (ล้านบาท) | 0.2 - 800.0 | 2.0 - 400.0 | 30.0 | 18.0 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

สาเหตุที่ราคาที่ดินในลากูน่า ภูเก็ตและกรุงเทพ ที่เป็นที่ตั้งโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพ เพิ่มขึ้นอย่างมาก เกิดจากมีความต้องการจากนักลงทุนอย่างสูงในการซื้อที่ดินในภูเก็ต เช่น หาดป่าตอง เชิงทะเล บางเทา และกรุงเทพ บนถนนสาทร เกิดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ ทำให้ราคาที่ดินขยับขึ้นอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปี 2566 ส่งผลให้ราคาที่ดินในลากูน่า ภูเก็ต และที่ดินโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพ เพิ่มสูงขึ้นตามความต้องการของตลาด

หากบริษัทฯแสดงมูลค่าของที่ดินและอาคารดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จะเป็นดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ที่ดิน | 1,652,464 | 1,598,203 | 189 | 189 |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 3,623,510 | 3,696,374 | 7,494 | 10,288 |

ณ วันที่31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวน 2,569 ล้านบาท (2565: 2,288 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 61 ล้านบาท 2565: 60 ล้านบาท)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม 12,718 ล้านบาท (2565: 8,634 ล้านบาท) ไปจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

# 19. สัญญาเช่า

## 19.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าวิลล่า/ห้องพัก เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆเพื่อใช้ในกิจการโรงแรม โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคาร | เครื่องจักร  และอุปกรณ์ | ยานพาหนะ | ท่าเรือ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 112 | 24,776 | 4,206 | 8,821 | 553 | 38,468 |
| เพิ่มขึ้น | 726 | 28,135 | 154 | - | 2,097 | 31,112 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (243) | (19,907) | (2,230) | (3,152) | (699) | (26,231) |
| โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่า | - | 2,095 | - | - | - | 2,095 |
| ลดลงจากการบอกเลิกสัญญาเช่า | - | (122) | - | - | - | (122) |
| ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน | - | 36 | - | (678) | - | (642) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 595 | 35,013 | 2,130 | 4,991 | 1,951 | 44,680 |
| เพิ่มขึ้น | - | 13,619 | 1,018 | - | - | 14,637 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (241) | (19,113) | (1,885) | (3,235) | (699) | (25,173) |
| ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน | - | - | - | 131 | - | 131 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 354 | 29,519 | 1,263 | 1,887 | 1,252 | 34,275 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคาร | เครื่องจักร  และอุปกรณ์ | ยานพาหนะ | ท่าเรือ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | - | 1,292 | - | - | - | 1,292 |
| เพิ่มขึ้น | - | 4,765 | - | - | - | 4,765 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | (1,286) | - | - | - | (1,286) |
| ลดลงจากการบอกเลิกสัญญาเช่า | - | (746) | - | - | - | (746) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | 4,025 | - | - | - | 4,025 |
| เพิ่มขึ้น | - | 10,838 | - | - | - | 10,838 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | (2,834) | - | - | - | (2,834) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | 12,029 | - | - | - | 12,029 |

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 65,215 | 99,923 | 9,834 | 7,876 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี | (3,047) | (5,313) | (436) | (221) |
| รวม | 62,168 | 94,610 | 9,398 | 7,655 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (43,262) | (59,317) | (5,059) | (5,390) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18,906 | 35,293 | 4,339 | 2,265 |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 39 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

1. **ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | | 2566 | 2565 |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 25,173 | 26,231 | | 2,834 | 1,286 |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 3,371 | 4,776 | | 225 | 103 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 987 | 3,411 | | - | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ | 3,000 | 612 | | - | 325 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร ที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา | 232,831 | 140,041 | | 24,154 | 16,553 |

กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนเงินสดคืนให้แก่ผู้ที่เข้าร่วมโครงการให้เช่าวิลล่า/ห้องพัก โดยแบ่งเป็นผลตอบแทนในอัตราคงที่หรือผลตอบแทนแปรผันตามรายได้หรือกำไรของโรงแรมที่เกิดขึ้นจริง สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 3 - 5 ปี

1. **อื่น ๆ**

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 226 ล้านบาท (2565: 166 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 24 ล้านบาท 2565: 16 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ทั้งนี้ กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งยังไม่เริ่มมีผลได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 35

## 19.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารและสำนักงาน โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภายใน 1 ปี | 25,808 | 22,543 | 10,308 | 5,669 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 14,950 | 28,380 | 7,514 | 4,357 |
| รวม | 40,758 | 50,923 | 17,822 | 10,026 |

**20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อัตราดอกเบี้ย | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | (ร้อยละต่อปี) | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | MMR | 610,000 | 1,080,000 | 510,000 | 650,000 |
| รวม | | 610,000 | 1,080,000 | 510,000 | 650,000 |

MMR : อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับเงินกู้ระยะสั้นจะเป็นไปตามภาวะของตลาดเงินในขณะที่ตกลงกับผู้กู้แต่ละราย (Money Market Rate)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินนี้ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 และค้ำประกันโดยบริษัทย่อยหลายบริษัท

**21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เจ้าหนี้การค้า | 422,593 | 398,857 | 2,751 | 5,536 |
| ค่าก่อสร้างค้างจ่าย | 8,475 | 7,055 | - | - |
| เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8) | 201,159 | 164,014 | 35,484 | 56,170 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 391,840 | 324,721 | 32,132 | 46,049 |
| เจ้าหนี้อื่น | 311,905 | 317,525 | 2,831 | 2,121 |
| ค่าบริการค้างจ่ายพนักงานโรงแรม | 40,866 | 37,310 | - | - |
| ค่าเช่าค้างจ่ายแก่เจ้าของวิลล่า | 135,431 | 71,788 | 9,711 | 10,874 |
| รวม | 1,512,269 | 1,321,270 | 82,909 | 120,750 |

**22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย | 122,435 | 108,281 | 9,452 | 16,493 |
| รายได้รับล่วงหน้า | 12,178 | 19,148 | - | - |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย | 172,377 | 152,030 | 3,016 | 3,950 |
| ภาษีอื่นค้างจ่าย | 22,538 | 16,960 | 3,185 | 2,533 |
| ประมาณการหนี้สินระยะสั้น | 31,874 | - | - | - |
| รวม | 361,402 | 296,419 | 15,653 | 22,976 |

**23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

| (หน่วย: พันบาท) | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| เงินกู้ | วงเงินกู้ | การชำระคืน | ระยะเวลาการชำระคืน | อัตราดอกเบี้ย | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
|  | (ล้านบาท) |  |  | (ร้อยละต่อปี) |  |  |  |  |
| บริษัทฯ | |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 75 | รายไตรมาส | เดือนเมษายน 2560 ถึง เดือนตุลาคม 2574 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 1.75 | 67,250 | 67,750 | 67,250 | 67,750 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 1,300 | รายไตรมาส | เดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2579 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 1,291,000 | 1,292,000 | 1,291,000 | 1,292,000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 20 | รายครึ่งปี | เดือนมีนาคม 2567 ถึง เดือนมีนาคม 2568 | MMR | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| บริษัทย่อย | |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 450 | รายไตรมาส | เดือนสิงหาคม 2560 ถึงเดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.50 - 2.00 | 304,625 | 305,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 335 | รายไตรมาส | เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 250,740 | 295,733 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 800 | รายไตรมาส | เดือนมีนาคม 2556 ถึง เดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.50 - 2.00 | 239,500 | 240,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | 400 | รายไตรมาส | เดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึง เดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 398,250 | 398,750 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 | 52 | รายไตรมาส | เดือนตุลาคม 2566 ถึง เดือนตุลาคม 2573(ก) | 2.00 และ MLR ลบ 1.25 - 2.00 | 51,500 | 52,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 | 5 | รายเดือน | เดือนพฤษภาคม 2566 ถึง เดือนเมษายน 2568 | 2.00 และ MLR | - | 5,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 | 1,000 | รายไตรมาส | เดือนตุลาคม 2552 ถึง เดือนตุลาคม 2581(ก) | 2.00 MLR และ MLR ลบ 0.50 - 1.50 | 250,395 | 251,395 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 | 75 | รายไตรมาส | เดือนกรกฎาคม 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 72,500 | 73,500 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12 | 800 | รายไตรมาส | เดือนกุมภาพันธ์ 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 798,438 | 798,750 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย (ต่อ) | |  |  |  |  |  |  |  |
| 13 | 175 | รายไตรมาส | เดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนตุลาคม 2581 | 2.00 และ MLR ลบ 0.50 - 2.00 | 152,500 | 153,500 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14 | 200 | รายไตรมาส | เดือนตุลาคม 2566 ถึง  เดือนตุลาคม 2573 | MLR ลบ 1.25 - 1.50 | 198,000 | 200,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15 | 298 | รายไตรมาส | เดือนมิถุนายน 2557 ถึงเดือนตุลาคม 2573(ก) | 2.00 และ MLR ลบ 1.00 - 2.00 | 72,766 | 73,729 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16 | 135 | รายปี | เดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2567(ก) | MLR ลบ 1.25 - 1.50 | - | 38,005 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17 | 100 | รายไตรมาส | เดือนธันวาคม 2559 ถึงเดือนตุลาคม 2573 | 2.00 และ MLR ลบ 1.00 - 2.00 | 47,000 | 48,000 |  | - |
|  | |  |  |  |  |  |  |  | |
| 18 | 300 | รายไตรมาส | เดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2581(ก) | 2.00 และ MLR ลบ 0.75 - 2.00 | 26,008 | 76,619 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 19 | 400 | รายปี | เดือนธันวาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2566(ก) | MLR ลบ 1.25 - 1.50 | - | 89,291 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 20 | 480 | รายปี | เดือนธันวาคม 2565 ถึงเดือนกันยายน 2566(ก) | MLR ลบ 1.25 - 1.50 | - | 11,923 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 21 | 130 | รายไตรมาส | เดือนเมษายน 2566 ถึง เดือนมกราคม 2571 | 2.00 และ MLR ลบ 1.50 | 110,500 | 130,000 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 22 | 20 | รายปี | เดือนธันวาคม 2566 ถึง เดือนธันวาคม 2567 | MMR | - | 20,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 23 | 45.5 | รายครึ่งปี | เดือนมีนาคม 2567 ถึง เดือนกันยายน 2567 | MMR | 10,000 | 35,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 24 | 40 | รายครึ่งปี | เดือนกันยายน 2566 ถึง เดือนมีนาคม 2568 | MMR | 35,500 | 40,000 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 25 | 300 | รายไตรมาส | เดือนสิงหาคม 2567 ถึงเดือนพฤษภาคม 2571(ก) | MLR ลบ 1.25 - 1.50 | 216,866 | 113,411 | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26 | 100 | รายครึ่งปี | เดือนธันวาคม 2566 ถึง เดือนธันวาคม 2569 | MLR ลบ 1.50 | 20,660 | - | - | - |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | 4,633,998 | 4,829,356 | 1,378,250 | 1,379,750 | |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | | | | (8,914) | (10,731) | (3,966) | (4,412) | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | | | | | 4,625,084 | 4,818,625 | 1,374,284 | 1,375,338 | |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | (481,406) | (296,629) | (60,000) | (1,500) | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | 4,143,678 | 4,521,996 | 1,314,284 | 1,373,838 | |

MMR: อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับเงินกู้ระยะสั้นจะเป็นไปตามภาวะของตลาดเงินในขณะที่ตกลงกับผู้กู้แต่ละราย (Money Market Rate)  
MLR: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบกำหนดระยะเวลา (Minimum Loan Rate)

(ก) ทั้งนี้ กำหนดให้ต้องชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด โดยเป็นการชำระคืนจากงวดแรกและ/หรืองวดท้ายสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขายและ/หรือ เมื่อได้รับเงินค่ามัดจำ เงินดาวน์ ค่าเช่าหรือราคาซื้อ

เงินกู้ยืมระยะยาวมีรายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 4,829,356 | 5,367,518 | 1,379,750 | | 1,379,750 |
| บวก: เบิกเงินกู้ | 125,115 | 150,735 | - | | - |
| หัก: จ่ายชำระคืน | (320,473) | (688,897) | (1,500) | | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 4,633,998 | 4,829,356 | 1,378,250 | | 1,379,750 |

เงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปีใช้สำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการโรงแรม

เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 17 และ 18 เงินกู้ยืมตามข้อ (1) ค้ำประกันโดยหุ้นสามัญจำนวน 10 ล้านหุ้นของบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)

ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวระบุให้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ให้เป็นไปตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 641 ล้านบาท (2565: 323 ล้านบาท)

**24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน**

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่น แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | 2566 | | | 2565 | | |
|  | ผลประโยชน์ หลังออกจากงาน | ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น | รวม | ผลประโยชน์ หลังออกจากงาน | ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น | รวม |
| **ยอดคงเหลือต้นปี** | 77,710 | 29,004 | 106,714 | 73,963 | 32,839 | 106,802 |
| ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน: |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 6,048 | 2,005 | 8,053 | 5,447 | 2,256 | 7,703 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 1,258 | 350 | 1,608 | 997 | 370 | 1,367 |
| ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระ ผลประโยชน์ | - | - | - | 4,232 | 1,467 | 5,699 |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ | - | (58) | (58) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | (1,638) | (1,638) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | - | 3,575 | 3,575 | - | - | - |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : |  |  |  |  |  |  |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ | (533) | - | (533) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | (9,384) | - | (9,384) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | 50,190 | - | 50,190 | - | - | - |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | (2,301) | (4,333) | (6,634) | (6,929) | (7,928) | (14,857) |
| **ยอดคงเหลือปลายปี** | 122,988 | 28,905 | 151,893 | 77,710 | 29,004 | 106,714 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | 2566 | | | 2565 | | |
|  | ผลประโยชน์ หลังออกจากงาน | ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น | รวม | ผลประโยชน์ หลังออกจากงาน | ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น | รวม |
| **ยอดคงเหลือต้นปี** | 10,548 | 1,888 | 12,436 | 12,084 | 2,257 | 14,341 |
| ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน: |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 581 | 101 | 682 | 581 | 110 | 691 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 145 | 24 | 169 | 137 | 25 | 162 |
| ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระ ผลประโยชน์ | - | - | - | 322 | 195 | 517 |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ | - | (3) | (3) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | (78) | (78) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | - | 1,380 | 1,380 | - | - | - |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : |  |  |  |  |  |  |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ | (75) | - | (75) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | (1,453) | - | (1,453) | - | - | - |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | 24,928 | - | 24,928 | - | - | - |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | - | (475) | (475) | (2,576) | (699) | (3,275) |
| **ยอดคงเหลือปลายปี** | 34,674 | 2,837 | 37,511 | 10,548 | 1,888 | 12,436 |

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 53 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 27 ล้านบาท) (2565: จำนวน 9 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 0.4ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 7 - 8 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 7 - 8 ปี) (2565: 10 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี) | 3.12 - 3.21 | 1.40 | 3.12 - 3.21 | 1.40 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน (ร้อยละต่อปี) | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| อัตราหมุนเวียนของพนักงาน (ร้อยละต่อปี) | 7.00 - 29.00 | 7.00 - 29.00 | 7.00 - 29.00 | 7.00 - 29.00 |

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | 2566 | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (+/- ร้อยละ 0.50) | (3,521) | 3,721 | (447) | 471 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน (+/- ร้อยละ 1.00) | 6,021 | (5,462) | 838 | (763) |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | 2565 | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (+/- ร้อยละ 0.50) | (2,705) | 2,865 | (150) | 158 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน (+/- ร้อยละ 1.00) | 5,208 | (4,711) | 363 | (338) |

**25. ทุนสำรอง**

ทุนสำรองเกิดขึ้นจากการบันทึกราคายุติธรรมของสินทรัพย์ในบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

**26. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์**

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 5,395,189 | 5,450,230 | 141,313 | 141,313 |
| ส่วนเกินทุนเพิ่มขึ้นจากการตีราคาของสินทรัพย์ | 4,944,939 | - | 2,738 | - |
| โอนกลับส่วนเกินทุนจากการตีราคาสำหรับการขายสินทรัพย์ | (53,422) | (55,041) | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 10,286,706 | 5,395,189 | 144,051 | 141,313 |

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

**27. สำรองตามกฎหมาย**

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรร กำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

**28. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

**28.1 การจำแนกรายได้**

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า:** |  |  |  |  |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 3,700,579 | 2,397,982 | 42,470 | 30,167 |
| รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,263,035 | 2,314,067 | - | - |
| รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน - ค่าบริการ | 7,950 | 7,948 | 1,912 | 1,753 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการรับ | 1,478 | 2,267 | 85,781 | 78,455 |
| **รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า** | 5,973,042 | 4,722,264 | 130,163 | 110,375 |
| รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน - ค่าเช่า | 27,106 | 27,854 | 10,201 | 9,749 |
| รายได้จากเงินปันผล | - | - | 193,479 | 19,074 |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17) | 100,414 | 34,758 | 20,250 | 12,896 |
| อื่นๆ | 16,009 | 11,793 | 2,631 | 3,459 |
| **รวมรายได้** | 6,116,571 | 4,796,669 | 356,724 | 155,553 |

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |
| รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 3,981,332 | 3,514,390 | - | - |
| รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 1,991,710 | 1,207,874 | 130,163 | 110,375 |
| **รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า** | 5,973,042 | 4,722,264 | 130,163 | 110,375 |

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 37 แสดงได้ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 5,910,767 | 4,688,026 | 45,847 | 34,052 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 453,846 | 299,702 | 84,316 | 76,323 |
|  | 6,364,613 | 4,987,728 | 130,163 | 110,375 |
| รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน | (391,571) | (265,464) | - | - |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 5,973,042 | 4,722,264 | 130,163 | 110,375 |

**28.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาจากธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา | 1,003,679 | 998,386 | - | - |

**28.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,944 ล้านบาทซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้ในสามปีข้างหน้า (2565: 5,963 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้ในสามปีข้างหน้า) ตามความสำเร็จของการก่อสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

**29. รายได้อื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินปันผลรับ | - | - | 193,479 | 19,074 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการรับ | 1,478 | 2,267 | 85,781 | 78,455 |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17) | 100,414 | 34,758 | 20,250 | 12,896 |
| กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 12,310 | - | 28 | 219 |
| อื่นๆ | 3,699 | 11,793 | 2,603 | 3,240 |
| รวม | 117,901 | 48,818 | 302,141 | 113,884 |

# 30. ต้นทุนทางการเงิน

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | 206,028 | 197,108 | 109,398 | 77,715 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 3,371 | 4,776 | 225 | 103 |
| รวม | 209,399 | 201,884 | 109,623 | 77,818 |

**31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน | 1,219,648 | 913,992 | 185,792 | 129,418 |
| ค่าเสื่อมราคา | 399,869 | 412,537 | 6,062 | 5,223 |
| ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่า | 236,818 | 144,064 | 24,154 | 16,879 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา | 181,148 | 166,126 | 2,315 | 1,669 |
| ค่าน้ำและค่าไฟฟ้า | 266,321 | 210,726 | 4,106 | 3,414 |
| ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าสิทธิ | 217,918 | 152,146 | - | - |
| ค่านายหน้า | 303,503 | 217,020 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด | 367,343 | 141,958 | 155 | 70 |
| ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม | 350,061 | 250,689 | - | - |
| ที่ดินและงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นระหว่างปี | 1,038,975 | 808,272 | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 121,418 | 514,055 | - | - |

**32. ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 79,751 | 29,976 | - | - |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | 845 | (115) | - | - |
| ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 86 | 295 | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |
| ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นและกลับรายการ | 107,993 | (43,661) | 1,547 | 724 |
| **ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน** | 188,675 | (13,505) | 1,547 | 724 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | 1,236,235 | - | 685 | - |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 394 | 3,779 | - | - |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | (8,055) | - | (4,680) | - |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 564,329 | (8,232) | 48,396 | (96,342) |
|  |  |  |  |  |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | ร้อยละ 0 - 20 | ร้อยละ 0 - 20 | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล  คูณอัตราภาษี | 113,544 | (1,856) | 9,679 | (19,268) |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล  ของปีก่อน | 845 | (115) | - | - |
| ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 86 | 295 | - | - |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี | 70,380 | 96,926 | 20,695 | 20,135 |
| ผลขาดทุนทางภาษีสะสมใช้ไป | (37,505) | (44,234) | - | - |
| บันทึกสินทรัพย์ทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้ในงวดก่อน | (26,215) | (87,115) | - | - |
| บันทึก (กลับรายการ) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ในงวดก่อน | 7,261 | (14,283) | (620) | - |
| การกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่รับรู้ในงวดก่อน | 17,178 | 6,973 | - | - |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: |  |  |  |  |
| ตัดจำหน่ายต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 5,922 | 1,142 | - | 1,141 |
| เงินปันผลรับที่ได้รับยกเว้นภาษี | - | - | (38,696) | (3,815) |
| รายได้ที่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร | - | 9,135 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | 37,179 | 19,627 | 10,489 | 1,083 |
| รวม | 43,101 | 29,904 | (28,207) | (1,591) |
| **ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน** | 188,675 | (13,505) | 1,547 | (724) |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบแสดงฐานะการเงิน | | |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | 2566 | 2565 | |
| **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  | |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 101,001 | 117,904 | |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 28,980 | 21,343 | |
| รายการเรียกเก็บระหว่างกันและบันทึกในต้นทุน |  |  | |
| การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 3,615 | 11,646 | |
| รายการอื่น ๆ ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 58,005 | 34,035 | |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | (2,952,837) | (1,718,460) | |
| ผลแตกต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้และต้นทุน | (1,088,825) | (999,243) | |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (233,071) | (208,455) | |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (52,154) | (51,761) | |
| สัญญาเช่า | 1,603 | - | |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ** | (4,133,683) | (2,792,991) | |
|  |  |  | |
| **รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้** |  |  | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 16,478 | 69,285 | |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (4,150,161) | (2,862,276) | |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ** | (4,133,683) | (2,792,991) | |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | งบแสดงฐานะการเงิน | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2566 | 2565 | |
| **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 7,502 | 2,487 |
| รายการอื่น ๆ ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 803 | 990 |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | (21,180) | (21,109) |
| ผลแตกต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้ | (64,320) | (68,806) |
| กำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (35,906) | (29,111) |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ** | (113,101) | (115,549) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีจำนวน 2,249 ล้านบาท (2565: 2,171 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 274 ล้านบาท 2565: 170 ล้านบาท) ซึ่งสามารถนำไปหักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่มีผลขาดทุนเกิดขึ้น สำหรับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้นั้น เนื่องจากความสามารถในการรับคืนที่มีความไม่แน่นอน ผลขาดทุนทางภาษีเหล่านี้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของหน่วยงานจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการของกฎหมายภาษีอากรของแต่ละประเทศที่บริษัทดำเนินธุรกิจ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ปีที่หมดอายุ |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 68,468 | 124,685 | - | - |
| มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | 2,180,460 | 2,046,799 | 273,642 | 170,167 |
| รวม | 2,248,928 | 2,171,484 | 273,642 | 170,167 |

**33. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงิน เฉพาะกิจการ | |
|  | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท) | 367,639 | 7,106 | 46,850 | (95,618) |
| จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ (พันหุ้น) | 166,683 | 166,683 | 166,683 | 166,683 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | 2.21 | 0.04 | 0.28 | (0.57) |

**34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้ และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

|  |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ชื่อผู้จัดการกองทุนฯ | | จำนวนเงินที่บริษัทจ่ายสมทบ | |
| บริษัท | พนักงานส่วนปฏิบัติการ | พนักงานสำนักงาน | 2566 | 2565 |
| บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน) | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 3.8 | 2.7 |
| บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 1.3 | 1.0 |
| บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด | - | 3.5 | 2.6 |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 5.9 | 4.7 |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่  (ประเทศไทย) จำกัด | - | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 0.3 | 0.3 |
| บริษัท ลากูน่า เซอร์วิส จำกัด | - | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 1.7 | 1.5 |
| บริษัท ลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ จำกัด | - | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 0.2 | 0.2 |
| บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 3.8 | 2.8 |
| บริษัท ลากูน่า เอ็กซ์เคอร์ชั่น จำกัด | - | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | - | 0.1 |
| บริษัท ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท  จำกัด | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 0.7 | 0.6 |

**35. ภาระผูกพัน**

รายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

ก) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและปรับปรุงสินทรัพย์ประเภทโรงแรมและสำนักงานให้เช่าเป็นจำนวน 78 ล้านบาท (2565: 81 ล้านบาท)

ข) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับโครงการก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 1,637 ล้านบาท (2565: 1,309 ล้านบาท)

ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทําสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายฉบับ โดย บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่ามัดจำแล้วเป็นจำนวนเงิน 144 ล้านบาท และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 144 ล้านบาทภายในวันที่ 12 เมษายน 2567

ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งมีกรรมการร่วมกันกับ บริษัทย่อยแห่งอื่นในกลุ่มบริษัท (กรรมการร่วมดังกล่าวไม่มีอำนาจลงนามผูกพันใด ๆ ในบริษัทย่อยนั้น) จำนวนเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 54.25 ตารางวา โดยบริษัทย่อยได้ชำระเงินค่ามัดจำแล้วเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 32 ล้านบาท ภายในวันที่ 28 มีนาคม 2567

สัญญาการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดำเนินงานดังนี้

1. บริษัทย่อยได้ทำสัญญาการดำเนินงานหลายสัญญากับบริษัทคู่สัญญา โดยบริษัทคู่สัญญารับเป็น ผู้ดำเนินงานโรงแรมของบริษัทย่อย ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่างๆ ตามอัตรา เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา สาระสำคัญของสัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

| บริษัท | ธุรกิจ | ผู้บริหาร | ระยะเวลาตามสัญญา | ค่าธรรมเนียม |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท บางเทาแกรนด์ จำกัด | อังสนา ลากูน่า ภูเก็ต | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 1.7.2555 - 30.11.2574 | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 3 ของรายได้รวม |
|  |  | แอนด์ รีสอร์ท จำกัด | (ข) |  |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล  แอนด์ รีสอร์ท  (ประเทศไทย) จำกัด | 1.7.2555 - 30.11.2574  (ข) | - ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ร้อยละ 10 ของ กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด | 1.7.2555 - 30.11.2574  (ข) | - ค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลาง: ร้อยละ 2 ของ รายได้โรงแรมตามจริง\* |
|  | โฮม สวีท ลากูน่า | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 19.10.2558 - 18.10.2578 | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 2 ของรายได้รวม |
|  | (เดิมชื่อ “ลากูน่า | แอนด์ รีสอร์ท จำกัด | (ก) |  |
|  | ฮอลิเดย์ คลับ | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 19.10.2558 - 18.10.2578 | - ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ร้อยละ 7.5 ของ |
|  | ภูเก็ต รีสอร์ท”) | แอนด์ รีสอร์ท | (ก) | กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน |
|  |  | (ประเทศไทย) จำกัด |  |  |
| บริษัท ลากูน่า บันยัน ทรี จำกัด | บันยัน ทรี ภูเก็ต | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ลแอนด์ รีสอร์ท จำกัด | 1.1.2559 - 31.12.2568  (ก) | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 2 ของรายได้รวม |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 1.1.2559 - 31.12.2568 | - ค่าความช่วยเหลือทางเทคนิค: ร้อยละ 7.5 ของ |
|  |  | แอนด์ รีสอร์ท | (ก) | กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน |
|  |  | (ประเทศไทย) จำกัด |  |  |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด | 1.1.2559 - 31.12.2568  (ก) | - ค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลาง: ร้อยละ 2 ของรายได้โรงแรมตามจริง\* |
| บริษัท ไทยวาพลาซ่า จำกัด | บันยัน ทรี กรุงเทพ | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ลแอนด์ รีสอร์ท จำกัด | 1.1.2565 - 31.12.2584 | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 3 ของรายได้รวม |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 1.1.2565 - 31.12.2584 | - ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ร้อยละ 10 ของ |
|  |  | แอนด์ รีสอร์ท |  | กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน |
|  |  | (ประเทศไทย) จำกัด |  |  |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด | 1.1.2565 - 31.12.2584 | - ค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลาง: ร้อยละ 2 ของรายได้โรงแรมตามจริง\* |
| บริษัท ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท  จำกัด | แคสเซีย ภูเก็ต | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ลแอนด์ รีสอร์ท จำกัด | 20.10.2558 - 19.10.2583  (ค) | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 2 ของรายได้รวม |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ล | 20.10.2558 - 19.10.2583 | - ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ร้อยละ 7.5 ของ |
|  |  | แอนด์ รีสอร์ท | (ค) | กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน |
|  |  | (ประเทศไทย) จำกัด |  |  |
|  |  | บริษัท บันยัน ทรี มาร์เก็ตติ้ง กรุ๊ป จำกัด | 20.10.2558 - 19.10.2583  (ค) | - ค่าใช้จ่ายการตลาดส่วนกลาง: ร้อยละ 2 ของรายได้โรงแรมตามจริง\* |
| บริษัท บันยัน ทรี แกลเลอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด | แกลเลอรี่ | บริษัท บันยัน ทรี โฮเท็ลแอนด์ รีสอร์ท จำกัด | 1.1.2552 เป็นต้นไป | - ค่าสิทธิ: ร้อยละ 1 ของรายได้รวม |

(ก) บริษัทผู้บริหารมีสิทธิต่ออายุสัญญาไปอีก 1 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

(ข) บริษัทผู้บริหารมีสิทธิต่ออายุสัญญาไปได้อีก 1 ครั้ง ครั้งละ 20 ปี

(ค) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก มีกำหนดเวลา 20 ปี โดยไม่จำกัดจำนวนครั้งในการต่ออายุ

\* อัตราดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

ข) กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาบริการและสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเครื่องจักร รถยนต์ และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาบริการ สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำเป็นจำนวนเงินรวม 30 ล้านบาท   
(2565: 23 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2565: 1 ล้านบาท)

ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า วิลล่า/ห้องพักที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งยังไม่เริ่มมีผล ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2566 | 2565 | | 2566 | | 2565 |
| จ่ายชำระ |  |  | |  | |  |
| ภายใน 1 ปี | - | 1 | | - | | - |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1 | 2 | | - | | - |

ภาระจำยอมในการใช้ที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยบางแห่งมีที่ดินติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 11 ไร่ (2565: 13 ไร่) ที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวแสดงภายใต้หัวข้อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

**36. การค้ำประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งโดยส่วนใหญ่สำหรับการใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภคและช่องสัญญาณสื่อสารจำนวน 50 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.4 ล้านบาท)

**37. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้นดังนี้

- ธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยการดำเนินงานของโรงแรมและภัตตาคาร รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธุรกิจสนามกอล์ฟและร้านขายสินค้า

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์และการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ประกอบด้วยการให้เช่าและบริการบนที่ดินและอาคารที่ผู้บริหารกำหนดไว้เพื่อให้เช่า

- สำนักงานใหญ่ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของสำนักงานส่วนกลางและไม่ได้ปันส่วนให้กับ ส่วนงานที่รายงานอื่น

ไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานในส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัยพ์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมใน งบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
|  |  | ธุรกิจพัฒนา | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ |  |  |
|  | ธุรกิจโรงแรม | อสังหาริมทรัพย์ | อาคารสำนักงาน | สำนักงานใหญ่ | รวม |
| รายได้  รายได้ส่วนงานดำเนินงาน |  |  |  |  |  |
| รายได้รวม | 3,966 | 2,293 | 40 | - | 6,299 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | (265) | (30) | (5) | - | (300) |
| รายได้จากบุคคลภายนอก | 3,701 | 2,263 | 35 | - | 5,999 |
| ผลการดำเนินงาน |  |  |  |  |  |
| ผลการดำเนินงานของส่วนงาน | 181 | 537 | (4) | (114) | 600 |
| รายได้ที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |  | 118 |
| กำไรจากการดำเนินงานของส่วนงานและรายได้อื่น |  |  |  |  | 718 |
| รายได้ทางการเงิน | 2 | 44 | - | - | 46 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (123) | (13) | - | (73) | (209) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม |  |  |  |  | 10 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  | 565 |
| รายได้ภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย) | (76) | (120) | 3 | 4 | (189) |
| กำไรสำหรับปี |  |  |  |  | 376 |
| **ข้อมูลของส่วนงานอื่น** |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 350 | 16 | 2 | 7 | 375 |
| ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 1 | 24 | - | - | 25 |

|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|  |  | ธุรกิจพัฒนา | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ |  |  |
|  | ธุรกิจโรงแรม | อสังหาริมทรัพย์ | อาคารสำนักงาน | สำนักงานใหญ่ | รวม |
| รายได้  รายได้ส่วนงานดำเนินงาน |  |  |  |  |  |
| รายได้รวม | 2,571 | 2,320 | 44 | - | 4,935 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | (173) | (6) | (8) | - | (187) |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 2,398 | 2,314 | 36 | - | 4,748 |
| ผลการดำเนินงาน |  |  |  |  |  |
| ผลการดำเนินงานของส่วนงาน | (260) | 510 | 1 | (176) | 75 |
| รายได้ที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |  | 49 |
| กำไรจากการดำเนินงานของส่วนงานและรายได้อื่น |  |  |  |  | 124 |
| รายได้ทางการเงิน | - | 41 | - | - | 41 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (110) | (26) | - | (66) | (202) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม |  |  |  |  | 29 |
| ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  | (8) |
| รายได้ภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย) | 130 | (148) | - | 31 | 13 |
| กำไรสำหรับปี |  |  |  |  | 5 |
| **ข้อมูลของส่วนงานอื่น** |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 356 | 23 | 2 | 5 | 386 |
| ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 8 | 18 | - | - | 26 |

รายได้จากลูกค้าภายนอกแบ่งตามประเทศที่กิจการตั้งอยู่และประเทศอื่น ๆ

|  | (หน่วย: ล้านบาท) | |
| --- | --- | --- |
|  | 2566 | 2565 |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก |  |  |
| ประเทศไทย | 5,973 | 4,726 |
| ประเทศอื่นๆ | 26 | 22 |
| รวม | 5,999 | 4,748 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี |  |  |
| ประเทศไทย | 22,292 | 14,212 |
| ประเทศอื่นๆ | 7 | 11 |
| รวม | 22,299 | 14,223 |

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

**38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2566 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 1,624 | 1,624 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ที่ดินและอาคาร | - | - | 17,422 | 17,422 |
| เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน | - | - | 867 | 867 |
| **สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม - บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 352 | - | - | 352 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 1,417 | 1,417 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ที่ดินและอาคาร | - | - | 11,334 | 11,334 |
| เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน | - | - | 865 | 865 |
| **สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม - บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 459 | - | - | 459 |
|  |  |  |  |  |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2566 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 227 | 227 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ที่ดินและอาคาร | - | - | 19 | 19 |
| **สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม - บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 352 | - | - | 352 |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 194 | 194 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ที่ดินและอาคาร | - | - | 19 | 19 |
| **สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม - บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) | 459 | - | - | 459 |

**39. เครื่องมือทางการเงิน**

**39.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน**

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินลงทุน เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

**ความเสี่ยงด้านเครคิต**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม การให้เช่าพื้นที่และจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

***ลูกหนี้การค้า***

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ และการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้ารายใหญ่มักจะมีการขอหนังสือรับรองด้านเครดิต (Letters of credit) หรือการประกันสินเชื่อแบบอื่น ๆ จากธนาคารและสถาบันการเงินอื่นที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามเขตพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการ ถือครองสินทรัพย์ค้ำประกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้นั้นค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

***เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร***

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |  | |
|  | สินทรัพย์ ทางการเงิน  ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | หนี้สิน ทางการเงิน  ณ วันที่  31 ธันวาคม | | สินทรัพย์ ทางการเงิน  ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | หนี้สิน ทางการเงิน  ณ วันที่  31 ธันวาคม | | อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| สกุลเงิน | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
|  | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (ล้าน) | (บาทต่อ 1 หน่วยเงินตราต่างประเทศ) | |
| เหรียญสหรัฐอเมริกา | 1 | 1 | 3 | 1 | - | - | - | - | 34.1781 | 34.5141 |
| เหรียญสิงคโปร์ | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 25.9378 | 25.6818 |

**ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าระยะยาว เจ้าหนี้การค้า เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี |  |  |
|  | ภายใน | มากกว่า 1 ปี | ปรับขึ้นลงตาม | อัตรา |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | 1 ปี | ถึง 5 ปี | ราคาตลาด | ดอกเบี้ย | รวม | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 24 | - | 1,417 | 12 | 1,453 | 0.35 - 0.95 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 281 | - | - | 724 | 1,005 | 0.00 - 7.00 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 17 | - | - | - | 17 | 0.90 - 1.00 |
| ลูกหนี้การค้าระยะยาว | - | 499 | - | - | 499 | 0.00 - 7.00 |
| หนี้สินทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 1,512 | 1,512 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | 610 | - | 610 | 4.70 - 5.65 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | 4,625 | - | 4,625 | 2.00 - 5.50 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี |  |  |
|  | ภายใน | มากกว่า 1 ปี | ปรับขึ้นลงตาม | อัตรา |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | 1 ปี | ถึง 5 ปี | ราคาตลาด | ดอกเบี้ย | รวม | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 24 | - | 1,146 | 8 | 1,178 | 0.15 - 0.35 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 285 | - | - | 617 | 902 | 0.00 - 7.00 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 17 | - | - | - | 17 | 0.30 - 0.50 |
| ลูกหนี้การค้าระยะยาว | - | 421 | - | - | 421 | 0.00 - 7.00 |
| หนี้สินทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 1,321 | 1,321 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | - | 1,080 | - | 1,080 | 3.25 - 4.13 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | 4,819 | - | 4,819 | 2.00 - 4.25 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 6 | - | - | 6 | 1.50 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี | |  |  | |
|  | ภายใน | มากกว่า 1 ปี | | ปรับขึ้นลงตาม | อัตรา | |  | อัตราดอกเบี้ย | |
|  | 1 ปี | ถึง 5 ปี | | ราคาตลาด | ดอกเบี้ย | | รวม | (ร้อยละต่อปี) | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  | |  |  | |  |  | |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | | - | 419 | | - | 419 | | 0.35 - 0.60 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | | - | - | | 163 | 163 | | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 2 | | - | - | | - | 2 | | 0.90 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | - | | - | 1,335 | | - | 1,335 | | 4.09 |
| หนี้สินทางการเงิน |  | |  |  | |  |  | |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | | - | - | | 83 | 83 | | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | | - | 510 | | - | 510 | | 4.70 - 5.65 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย | - | | - | 755 | | - | 755 | | 3.87 - 4.15 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | | - | 1,374 | | - | 1,374 | | 2.00 - 4.75 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี |  |  |
|  | ภายใน | มากกว่า 1 ปี | | ปรับขึ้นลงตาม | อัตรา |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | 1 ปี | ถึง 5 ปี | | ราคาตลาด | ดอกเบี้ย | รวม | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  | |  |  |  |  |  | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | | - | 45 | - | 45 | 0.15 - 0.35 | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | | - | - | 281 | 281 | - | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 2 | | - | - | - | 2 | 0.50 | |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | - | | - | 1,468 | - | 1,468 | 3.58 | |
| หนี้สินทางการเงิน |  | |  |  |  |  |  | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | | - | - | 121 | 121 | - | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | | - | 650 | - | 650 | 3.25 - 4.13 | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย | - | | - | 479 | - | 479 | 1.25 - 4.53 | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | | - | 1,375 | - | 1,375 | 2.00 - 2.95 | |

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

วันที่ 31 ธันวาคม 2566 การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 1 อาจส่งผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจำนวน 37 ล้านบาท (2565: 49 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม

**ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 38 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ใน งบการเงิน (2565: ร้อยละ 37) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 22 2565: ร้อยละ 28) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ อีกทั้งยังสามารถตกลงกับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาของหนี้สินที่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนออกไปได้อีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
|  | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 610,000 | - | - | 610,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 1,512,269 | - | - | 1,512,269 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 481,406 | 1,056,172 | 3,096,420 | 4,633,998 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 45,039 | 20,176 | - | 65,215 |
| รวม | - | 2,648,714 | 1,076,348 | 3,096,420 | 6,821,482 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|  | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 1,080,000 | - | - | 1,080,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 1,321,270 | - | - | 1,321,270 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 296,629 | 1,071,884 | 3,460,843 | 4,829,356 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 62,363 | 37,560 | - | 99,923 |
| รวม | - | 2,760,262 | 1,109,444 | 3,460,843 | 7,330,549 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
|  | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 510,000 | - | - | 510,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 82,909 | - | - | 82,909 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 60,000 | 335,650 | 982,600 | 1,378,250 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 5,286 | 4,548 | - | 9,834 |
| รวม | - | 658,195 | 340,198 | 982,600 | 1,980,993 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|  | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 650,000 | - | - | 650,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 120,750 | - | - | 120,750 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 1,500 | 297,650 | 1,080,600 | 1,379,750 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 5,526 | 2,350 | - | 7,876 |
| รวม | - | 777,776 | 300,000 | 1,080,600 | 2,158,376 |

**39.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงใน งบแสดงฐานะการเงิน

ข) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรืออ้างอิงแบบจำลองราคาที่ได้รับ การยอมรับโดยทั่วไป ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด

ค) เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

**39.3 การกระทบยอดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นลำดับที่ 3 แสดงได้ดังนี้**

|  | (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | 2566 | 2565 | |
| **เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน** |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 865,168 | 846,271 |
| กำไรสุทธิที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 1,969 | 18,897 |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 867,137 | 865,168 |

**40. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เท่ากับ 0.97:1 (2565: 1.30:1) และบริษัทฯมีอัตราส่วนเท่ากับ 0.71:1 (2565: 0.68:1)

**41. คดีความ**

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องโดยผู้ซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์และเรียกเงินที่เคยชำระคืนจำนวน 20.9 ล้านบาท พร้อมกับดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ของเงินจำนวน 17.2 ล้านบาทนับจากวันฟ้อง เนื่องจากความล่าช้าของงานก่อสร้างที่ไม่แล้วเสร็จ

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ศาลจังหวัดภูเก็ตได้ตัดสินยกฟ้อง

ในเดือนกรกฎาคม 2565 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลจังหวัดภูเก็ตต่อศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2565 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้บริษัทย่อยคืนเงินจำนวน 17.2 ล้านบาทแก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ตั้งแต่วันที่ฟ้องถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 จนกว่าจะชำระเงินต้นและดอกเบี้ยครบเต็มจำนวน

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 บริษัทย่อยได้ยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยได้ตั้งสำรองผลเสียหายจากดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 6.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ในระหว่างงวด บริษัทย่อยได้จัดประเภทเงินต้นจำนวน 17.2 ล้านบาทใหม่ โดยย้ายจากบัญชีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ไปแสดงไว้ในบัญชีเจ้าหนี้อื่น

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้นัดเจรจาเพื่อตกลงระงับข้อพิพาทที่ค้างชําระเกี่ยวกับคดีนี้ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้วางเงินจํานวน 24.4 ล้านบาทต่อศาลฎีกาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงดังกล่าว ศาลฎีกาเลื่อนการตัดสินเป็นวันที่ 16 มกราคม 2567

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงระงับข้อพิพาทคดีนี้ที่ศาลฎีกา บริษัทย่อยตกลงที่จะคืนเงินจํานวน 24.4 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และโจทก์ยอมรับการชําระเงินและตกลงที่จะไม่ดําเนินคดีทางกฎหมายกับบริษัทย่อย คดีนี้จึงถือเป็นที่สิ้นสุด

**42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 1.35 บาท การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับการอนุมัติของผู้ถือหุ้น

**43. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567