

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

รายงานและงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. การรับรู้รายได้จากการขายและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 628.27 ล้านบาท คิดเป็น 99.84% ของรายได้รวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากลูกค้าหลายราย รวมถึงมีจำนวนสัญญาซื้อขาย และสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริงของรายได้ รวมถึงการใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาข้อกำหนดในสัญญา ว่ามีการรับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายและบริการเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายและรายได้จากการบริการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในวงจรรายได้แต่ละประเภทรายได้ และรายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายใน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่บริษัทออกแบบไว้ รวมถึงสุ่มตัวอย่างสัญญาซื้อขาย สุ่มสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ถึงภาระที่บริษัทต้องปฏิบัติ และการปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและการทดสอบสัญญาซื้อขาย การทดสอบความมีตัวตนของลูกค้า และตรวจสอบว่ารับรู้รายได้เป็นไปตาม มาตรฐานรายงานทางการเงิน และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัท นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กับเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์จากหน่วยงานราชการ และเอกสารแสดงตัวตนของผู้ซื้อ รวมถึงช่วงสิ้นปีได้สุ่มเข้าสังเกตการณ์บ้านที่อยู่ระหว่างตกแต่งและตกแต่งเสร็จแล้วพร้อมขาย นอกจากนี้ได้สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายและบริการ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเหมาะสมและเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว

2. ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

บริษัทมีสินค้างค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 161.77 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67.65 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงด้วยมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนค่าตกแต่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการให้ส่วนลด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร เป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับรายการดังกล่าว ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4 ถึงข้อ 3.6

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและทดสอบการควบคุมภายในเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ทั้งด้านการประมาณการราคาขาย การประมาณการต้นทุนค่าตกแต่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การให้ส่วนลด และการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ซึ่งการประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร รวมถึงสอบทานความสม่าเสมอของหลักเกณฑ์ที่ใช้ รวมถึงเปรียบเทียบราคาขายกับราคาตลาดในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน และบ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ได้มีการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระด้วยเช่นกัน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวกับการจัดทำประมาณการต้นทุนค่าตกแต่ง การควบคุมการบันทึกต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ตลอดจนจนถึงการเข้าสู่เหตุการณ์ทรัพย์สินที่คงเหลืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานทั้งทรัพย์สินที่พร้อมขายและทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างตกแต่ง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับรู้ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความเสี่ยงที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้ นางสาว โชติมา กิจศิริกร



(นางสาว โชติมา กิจศิริกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| | | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5 | 43,291,922.46 | 98,260,346.45 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 6 | 2,320,875.59 | 1,893,207.74 |
| สินค้าคงเหลือ | 7 | 57,924,742.84 | 30,333,812.60 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 8 | 33,654,806.40 | 30,173,960.82 |
| ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า | 9 | 70,188,049.44 | 53,185,391.24 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 10 | 15,055,880.43 | 8,123.93 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 11 | 1,542,697.79 | 2,234,992.53 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 223,978,974.95 | 216,089,835.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ | 12 | 2,995,882.23 | 4,183,986.65 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 13 | 4,750,319.61 | 19,120,002.49 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 14 | 4,645,058.30 | 2,604,937.84 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 15 | 660,889.63 | 792,310.49 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 2,076,792.70 | 1,045,684.63 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 15,128,942.47 | 27,746,922.10 |
| รวมสินทรัพย์ | | 239,107,917.42 | 243,836,757.41 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--|----------|---------------|----------------|
| | | 2568 | 2567 |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 17 | 12,163,049.29 | 10,112,169.61 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18 | 28,835,225.87 | 5,817,257.50 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 2,462,216.02 | 3,504,923.70 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 20 | 10,000,000.00 | 69,000,000.00 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | - | 3,555,901.03 |
| ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย | 21 | 109,121.14 | 660,265.55 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 53,569,612.32 | 92,650,517.39 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 18 | - | 20,018,814.94 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 19 | 349,673.71 | 13,840,299.17 |
| ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน | 22 | 363,456.27 | 558,528.41 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 23 | 3,304,448.15 | 3,104,805.47 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 4,017,578.13 | 37,522,447.99 |
| รวมหนี้สิน | | 57,587,190.45 | 130,172,965.38 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--|----------|----------------|----------------|
| | | 2568 | 2567 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 24 | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | |
| หุ้นสามัญ 210,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท | | 105,000,000.00 | 105,000,000.00 |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว | | | |
| หุ้นสามัญ 210,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท | | 105,000,000.00 | |
| หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท | | | 75,000,000.00 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | | 76,072,441.73 | - |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย | 25 | 7,040,000.00 | 7,040,000.00 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | (6,591,714.76) | 31,623,792.03 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 181,520,726.97 | 113,663,792.03 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 239,107,917.42 | 243,836,757.41 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--|----------|------------------------|-------------------------|
| | | 2568 | 2567 |
| รายได้ | 28 | | |
| รายได้จากการขายและบริการ | | 628,268,436.55 | 1,141,388,685.48 |
| รายได้อื่น | | 1,020,013.33 | 1,072,184.42 |
| รวมรายได้ | | <u>629,288,449.88</u> | <u>1,142,460,869.90</u> |
| ค่าใช้จ่าย | 28, 32 | | |
| ต้นทุนขายและบริการ | | 583,179,195.25 | 1,017,287,521.69 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 29 | 21,108,068.26 | 28,308,561.70 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 30 | 47,365,953.00 | 44,935,635.50 |
| ผลขาดทุน (กำไร) อื่น | 10 | (47,658.04) | - |
| รวมค่าใช้จ่าย | | <u>651,605,558.47</u> | <u>1,090,531,718.89</u> |
| กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | (22,317,108.59) | 51,929,151.01 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 33 | 3,676,805.42 | 5,720,892.50 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | | (25,993,914.01) | 46,208,258.51 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 34 | 300,681.18 | 9,391,963.08 |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | <u>(26,294,595.19)</u> | <u>36,816,295.43</u> |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | | | |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน | | | |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | | | |
| สุทธิจากภาษีเงินได้ | | 679,088.40 | 673,510.46 |
| รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน | | | |
| ในภายหลัง | | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | <u>679,088.40</u> | <u>673,510.46</u> |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | <u>(25,615,506.79)</u> | <u>37,489,805.89</u> |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น | 35 | | |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (บาทต่อหุ้น) | | (0.14) | 0.25 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | | | |

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| หมายเหตุ | ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ | บาท | | รวม |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
| | | | กำไร (ขาดทุน) สะสม | | |
| | | | จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย | ที่ยังไม่ได้ จัดสรร | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 75,000,000.00 | - | 5,140,000.00 | 29,333,986.14 | 109,473,986.14 |
| จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย | 25 | - | 1,900,000.00 | (1,900,000.00) | - |
| จ่ายเงินปันผล | 26 | - | - | (33,300,000.00) | (33,300,000.00) |
| กำไรเบ็ดเสร็จ | | | | | |
| กำไรสำหรับปี 2567 | - | - | - | 36,816,295.43 | 36,816,295.43 |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | 673,510.46 | 673,510.46 |
| รวมกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 37,489,805.89 | 37,489,805.89 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 75,000,000.00 | - | 7,040,000.00 | 31,623,792.03 | 113,663,792.03 |
| เพิ่มหุ้นสามัญ | 24 | 30,000,000.00 | 76,072,441.73 | - | 106,072,441.73 |
| จ่ายเงินปันผล | 26 | - | - | (12,600,000.00) | (12,600,000.00) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ | | | | | |
| ขาดทุนสำหรับปี 2568 | - | - | - | (26,294,595.19) | (26,294,595.19) |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | 679,088.40 | 679,088.40 |
| รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | (25,615,506.79) | (25,615,506.79) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 105,000,000.00 | 76,072,441.73 | 7,040,000.00 | (6,591,714.76) | 181,520,726.97 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | บาท | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | (26,294,595.19) | 36,816,295.43 |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย) | | |
| การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 300,681.18 | 9,391,963.08 |
| การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน | 3,676,805.42 | 5,720,892.50 |
| การปรับปรุงด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ | (220,241.23) | (109,719.15) |
| การปรับปรุงด้วยผลขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม | (47,658.04) | - |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 4,939,492.37 | 5,810,779.89 |
| การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้างเหลือ | 1,399,271.91 | 43,932.62 |
| การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง | 334,339.70 | - |
| การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (กลับรายการ) | 2,949,246.39 | (2,550,225.59) |
| การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 579,079.87 | 49,890.59 |
| การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 1,048,503.18 | 1,141,144.74 |
| การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขายเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (472,320.89) | 343,971.10 |
| การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 207,000.00 | 49,500.00 |
| การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (1,152,181.40) | 1,592,573.87 |
| การปรับปรุงด้วยสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (28,990,202.15) | 10,922,265.07 |
| การปรับปรุงด้วยงานระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (3,815,185.28) | 54,950,126.57 |
| การปรับปรุงด้วยต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (19,951,904.59) | 44,723,859.83 |
| การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 375,837.32 | 453,506.14 |
| การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 294,374.20 | 210,091.99 |
| การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 2,040,202.21 | (4,393,360.75) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน | (62,799,455.02) | 165,167,487.93 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | บาท | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ภาษีเงินได้รั้งคืน (จ่ายออก) | (4,881,383.30) | (6,528,169.37) |
| เงินสดรับคอกเบียร์รับ | 226,326.21 | 106,620.38 |
| เงินสดจ่ายหนี้สินค่าซ่อมแซมจากการประกันผลงาน | (78,823.52) | (371,471.98) |
| เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายรื้อถอน | (74,161.20) | - |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (67,607,496.83) | 158,374,466.96 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (15,000,098.46) | 1,829,749.81 |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ | 144,933.79 | 93,386.35 |
| เงินสดจ่ายซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ | (985,401.83) | (1,831,246.77) |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (2,536,199.07) | (146,637.86) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (18,376,765.57) | (54,748.47) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| เงินสดรับจากการเพิ่มหุ้นสามัญ | 108,000,000.00 | - |
| เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญ | (1,695,162.12) | - |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | - | (29,977,954.76) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 40,000,000.00 | - |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (36,934,783.63) | (5,717,915.40) |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | (59,000,000.00) | - |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า | (3,033,305.45) | (3,667,371.02) |
| เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน | (3,720,910.39) | (5,695,114.09) |
| เงินสดจ่ายเงินปันผล | (12,600,000.00) | (33,300,000.00) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 31,015,838.41 | (78,358,355.27) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ | (54,968,423.99) | 79,961,363.22 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 98,260,346.45 | 18,298,983.23 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี | 43,291,922.46 | 98,260,346.45 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | บาท | |
|---|--------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| <u>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</u> | | |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | |
| 1) สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น โดยไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด | - | 18,889,355.82 |
| 2) สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการตั้งประมาณการหนี้สินค่ารีดออน | (132,191.44) | 548,207.21 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย

โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนคือ เลขที่ 99 ซอยงามวงศ์วาน 47 แยก 42 (ชั้นเขต 2/40) แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

1.2 ลักษณะธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจให้บริการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อขาย เป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และซื้อบ้านมือสองมาปรับปรุงเพื่อขาย

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ ครอบครัวยุทธวงศ์เกษม

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2567 มาถือปฏิบัติ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการในปัจจุบัน

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงปี 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2568 (Bound Volume 2025 Consolidated without early application) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมามาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขาย ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ที่บริษัทซื้อมา ตกแต่งซ่อมแซมแล้วขายต่อ และรายได้จากการที่บริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนในการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ประเภทที่มีการตกแต่งต่อเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้า โดยรายได้จากการขายรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

รายได้จากการบริการ

รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้จากการให้บริการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์มือสองตามสภาพเดิม โดยบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น รายได้จากการบริการรับรู้เมื่อบริษัทได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อบริษัทจัดให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่รับฝากขาย

รายได้จากการให้บริการต่อเติม รีโนเวทบ้าน รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่าตามสัญญาคูณด้วยอัตราส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้ดอกเบี้ยรับ บริษัทรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้จากการให้บริการจัดอบรม บริษัทรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อได้มีการจัดอบรมเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้จากการให้บริการประกันงานซ่อมหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาบริการ

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บริษัทรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้อย่างแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงินและเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สิทธิทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสิทธิทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การค้ำประกันของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้ำประกันสำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

3.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณ โดยวิธีเฉพาะเจาะจง

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ราคาทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทรวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าตกแต่งต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย

บริษัทตั้งค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าสำหรับสินค้าที่มีมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคาทุน มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยต้นทุนสินค้า และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อการขายสินค้านั้น

3.5 งานระหว่างก่อสร้าง

งานระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) ราคาทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าตกแต่งต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย ซึ่งอยู่ระหว่างการตกแต่ง และ 2) งานระหว่างก่อสร้างจากการรับรีโนเวทบ้าน ได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุ และค่าแรงงานจ้างเหมา

งานระหว่างก่อสร้างแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า
บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่มีมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคา
ทุน มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณการราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วย
ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างบวกประมาณการค่าตกแต่งที่จะต้องทำต่อจนเสร็จ และค่าใช้จ่ายที่
จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อขายสินค้านั้น

3.6 ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ประกอบด้วย ต้นทุนค่าตกแต่งต่อเติมที่บริษัทได้ดำเนินการบน
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างให้บริษัทรับฝากขาย รวมถึงเงินประกันการ
ตกแต่งตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณการราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วยต้นทุน
อสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าตกแต่งต่อเติม บวกประมาณการค่าตกแต่งที่จะต้องทำต่อจนเสร็จ และ
ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น

3.7 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อมูลค่า
ลดลง (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหา
สินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรีดถอน
ขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือ
ของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

| | 2568 | 2567 | |
|-------------------------------|-------|-------|----|
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | 3 - 5 | 3 - 5 | ปี |
| เครื่องใช้สำนักงาน | 3 - 5 | 3 - 5 | ปี |
| เครื่องตกแต่งและติดตั้ง | 3 - 5 | 3 - 5 | ปี |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 3 - 5 | 3 - 5 | ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 3 | 6 | ปี |

บริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากหากกัน
เมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทตัดรายการอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุน
จากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.8 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ นับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 3 - 10 ปี

3.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

3.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิก ไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สิทธิประโยชน์การใช้ - ผู้เช่า

สิทธิประโยชน์การใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสิทธิประโยชน์การใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการซื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสิทธิประโยชน์ใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิประโยชน์ใช้แต่ละประเภท โดยอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3 - 6 ปี และยานพาหนะ 6 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทใช้อยู่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้วนอกจากนี้บริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระหรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสิทธิประโยชน์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสิทธิประโยชน์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินและยอดเงินเมื่อครบกำหนดชำระบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดอายุการกู้ยืม โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.12 ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

บริษัทประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการขาย หรือการรับฝากขายอสังหาริมทรัพย์พร้อมตกแต่งในช่วงระยะเวลาการรับประกัน จากค่าใช้จ่ายงานซ่อมที่เกิดขึ้นจริงในช่วงระยะเวลาประกันจากประสบการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน

3.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตาม โครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ (Gains (losses) on re-measurements of defined benefit plans) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.14 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นของบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี หลังจากได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญ เพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้

3.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้บริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมิน โดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

ดังนั้นบริษัทจึงหักกลบสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินแทนการแสดงผลแยกจากกัน

3.16 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

3.17 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

3.17.1 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้างเหลืออื่น โดยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนสินค้า งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น จำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้าทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

3.17.2 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า และอุปกรณ์ สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบถามการค้ำของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า และอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และสิทธิไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้ำหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในกรณีนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

3.17.3 สิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทจะรับรู้สิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในกรณีนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

3.17.4 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

3.17.5 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่ หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

3.17.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสิทธิทรัพย์สินการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

3.17.7 ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

บริษัทประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย จากค่าใช้จ่ายงานซ่อมที่เกิดขึ้นจริงในระยะเวลารับประกันจากประสบการณ์ในอดีตรวมถึงปีปัจจุบัน

3.17.8 ประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายรื้อถอน

ประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายรื้อถอนเครื่องตกแต่งบนพื้นที่เช่า ประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน โดยบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์และตัดจำหน่ายตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายการรื้อถอนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

| ชื่อกิจการ | ประเทศที่ | |
|------------------------------|-----------------|---|
| | จัดตั้ง/สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | | |
| กรรมการและผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม |

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการอาวุโส

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

| | บาท | |
|-------------------------|---------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 9,667,519.28 | 6,902,250.73 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 338,831.52 | 301,014.16 |
| รวม | 10,006,350.80 | 7,203,264.89 |

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| เงินสดในมือ | 22,000.00 | - |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน | 1,071,424.52 | 314,707.39 |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์ | 42,198,497.94 | 97,945,639.06 |
| รวม | 43,291,922.46 | 98,260,346.45 |

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | | |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 2,113,150.51 | 1,709,060.32 |
| อื่น ๆ | 354,725.08 | 184,147.42 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 2,467,875.59 | 1,893,207.74 |
| หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (147,000.00) | - |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 2,320,875.59 | 1,893,207.74 |

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------|------------|------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดต้นปี | - | - |
| เพิ่มขึ้น | 147,000.00 | - |
| ลดลง | - | - |
| ยอดสิ้นปี | 147,000.00 | - |

7. สินค้ำคงเหลือ

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|------------------------------|----------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| ราคาทุนบ้านสร้างเสร็จ | 59,367,947.37 | 30,377,745.22 |
| หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง | (1,443,204.53) | (43,932.62) |
| สุทธิ | 57,924,742.84 | 30,333,812.60 |

บริษัทมีบ้านสร้างเสร็จที่มีผู้วางจองซื้อแล้ว ดังนี้

| | 2568 | | 2567 | |
|----------------------------|-------|---------|-------|---------|
| | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท |
| บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย | 9 | 59.37 | 4 | 30.38 |
| บ้านที่มีผู้วางจองซื้อแล้ว | (4) | (21.05) | - | - |
| บ้านที่ยังไม่ได้วางจอง | 5 | 38.32 | 4 | 30.38 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าตามบัญชีของสินค้ำคงเหลือจำนวน 19.50 ล้านบาท และ 30.38 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ตามหมายเหตุข้อ 18) และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (ตามหมายเหตุข้อ 20)

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------|--------------|-----------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดต้นปี | 43,932.62 | - |
| เพิ่มขึ้น | 1,443,204.53 | 43,932.62 |
| ลดลง | (43,932.62) | - |
| ยอดสิ้นปี | 1,443,204.53 | 43,932.62 |

ค่าเผื่อมูลค่าลดลงเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระหว่างปี

8. งานระหว่างก่อสร้าง
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 33,989,146.10 | 30,173,960.82 |
| หัก ค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง | (334,339.70) | - |
| สุทธิ | 33,654,806.40 | 30,173,960.82 |
| จำนวนหน่วยคงเหลือ | 9 | 4 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าตามบัญชีงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 9.15 ล้านบาท และ 30.17 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (ตามหมายเหตุข้อ 20)

ค่าเพื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------|------------|------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดต้นปี | - | - |
| เพิ่มขึ้น | 334,339.70 | - |
| ลดลง | - | - |
| ยอดสิ้นปี | 334,339.70 | - |

9. ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนค่าตกแต่งจ่ายล่วงหน้า | 26,240,608.91 | 19,295,704.32 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 47,044,200.00 | 34,037,200.00 |
| รวม | 73,284,808.91 | 53,332,904.32 |
| หัก ค่าเพื่อมูลค่าลดลง | (3,096,759.47) | (147,513.08) |
| สุทธิ | 70,188,049.44 | 53,185,391.24 |
| จำนวนหน่วยคงเหลือ | 70 | 49 |

ค่าเพื่อมูลค่าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------|--------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดต้นปี | 147,513.08 | 2,697,738.67 |
| เพิ่มขึ้น | 3,096,759.47 | 147,513.08 |
| ลดลง | (147,513.08) | (2,697,738.67) |
| ยอดสิ้นปี | 3,096,759.47 | 147,513.08 |

ค่าเพื่อมูลค่าลดลงเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระหว่างปี

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|---------------|----------|
| | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน | | |
| หน่วยลงทุนกองทุนเปิด | 15,000,000.00 | - |
| บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า | 47,658.04 | - |
| เงินลงทุนในหน่วยลงทุน-ตามมูลค่ายุติธรรม | 15,047,658.04 | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินฝากประจำ 12 เดือน | 8,222.39 | 8,123.93 |
| รวม | 15,055,880.43 | 8,123.93 |

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| เงินวางประกันนิติหมู่บ้าน | 1,186,000.00 | 1,818,500.00 |
| อื่นๆ | 526,697.79 | 530,992.53 |
| รวม | 1,712,697.79 | 2,349,492.53 |
| หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (170,000.00) | (114,500.00) |
| สุทธิ | 1,542,697.79 | 2,234,992.53 |

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------|------------|-------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดต้นปี | 114,500.00 | 65,000.00 |
| เพิ่มขึ้น | 60,000.00 | 114,500.00 |
| ลดลง | (4,500.00) | (65,000.00) |
| ยอดสิ้นปี | 170,000.00 | 114,500.00 |

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นลดลงเกิดจากการตัดจำหน่ายหนี้สูญในระหว่างปี

12. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 | จำนวนที่ เพิ่มขึ้น | จำนวน ที่ลดลง | จำนวนที่รับโอน (โอนออก) | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 |
| ราคาทุน | | | | | |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | 3,223,761.49 | 707,616.91 | (140,296.65) | - | 3,791,081.75 |
| เครื่องใช้สำนักงาน | 1,506,916.33 | 140,938.83 | (22,570.39) | - | 1,625,284.77 |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน | 1,345,079.35 | 11,479.89 | (61,919.30) | - | 1,294,639.94 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 796,755.72 | 98,293.42 | (129,952.68) | - | 765,096.46 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 1,708,561.77 | 27,072.78 | (635,731.37) | - | 1,099,903.18 |
| รวม | 8,581,074.66 | 985,401.83 | (990,470.39) | - | 8,576,006.10 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | (2,538,877.50) | (449,002.89) | 139,786.36 | - | (2,848,094.03) |
| เครื่องใช้สำนักงาน | (737,258.12) | (308,132.76) | 8,205.61 | - | (1,037,185.27) |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน | (413,668.69) | (280,485.18) | 25,458.27 | - | (668,695.60) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (449,226.34) | (155,302.61) | 89,949.55 | - | (514,579.40) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | (258,057.36) | (412,488.80) | 158,976.59 | - | (511,569.57) |
| รวม | (4,397,088.01) | (1,605,412.24) | 422,376.38 | - | (5,580,123.87) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ - สุทธิ | 4,183,986.65 | | | | 2,995,882.23 |

| | บาท | | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 |
|---|-----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 | จำนวนที่ เพิ่มขึ้น | จำนวน ที่ลดลง | จำนวนที่รับโอน (โอนออก) | |
| ราคาทุน | | | | | |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | 2,886,097.01 | 545,507.07 | (207,842.59) | - | 3,223,761.49 |
| เครื่องใช้สำนักงาน | 1,201,389.20 | 282,496.77 | (74,544.72) | 97,575.08 | 1,506,916.33 |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน | 986,337.37 | 303,778.23 | (134,022.10) | 188,985.85 | 1,345,079.35 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 718,363.40 | 91,236.16 | (12,843.84) | - | 796,755.72 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | - | 33,654.13 | - | 1,674,907.64 | 1,708,561.77 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 1,467,524.49 | 574,574.41 | (80,630.33) | (1,961,468.57) | - |
| รวม | 7,259,711.47 | 1,831,246.77 | (509,883.58) | - | 8,581,074.66 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | (1,957,330.85) | (784,181.29) | 202,634.64 | - | (2,538,877.50) |
| เครื่องใช้สำนักงาน | (475,946.34) | (303,109.62) | 41,797.84 | - | (737,258.12) |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน | (233,800.15) | (256,393.39) | 76,524.85 | - | (413,668.69) |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (304,180.90) | (149,578.64) | 4,533.20 | - | (449,226.34) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | - | (258,057.36) | - | - | (258,057.36) |
| รวม | (2,971,258.24) | (1,751,320.30) | 325,490.53 | - | (4,397,088.01) |
| หัก ค่าเพื่อการค้าย่อย | | | | | |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงาน | (4,879.62) | - | 4,879.62 | - | - |
| เครื่องใช้สำนักงาน | (3,355.51) | - | 3,355.51 | - | - |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน | (26,392.66) | - | 26,392.66 | - | - |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | (6,524.76) | - | 6,524.76 | - | - |
| รวม | (41,152.55) | - | 41,152.55 | - | - |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ - สุทธิ | 4,247,300.68 | | | | 4,183,986.65 |

| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | บาท | |
|--|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| | 1,605,412.24 | 1,751,320.30 |

ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าใหม่จากเดิม 6 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาให้ประโยชน์จริงของทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีนี้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าวมีผลกระทบต้องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| ค่าเสื่อมราคา เพิ่มขึ้น (บาท) | 207,828.23 |
| ขาดทุน เพิ่มขึ้น (บาท) | (207,828.23) |
| ขาดทุนต่อหุ้น เพิ่มขึ้น (บาทต่อหุ้น) | (0.0010) |

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้
บัญชีประกอบด้วย

| | บาท | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 | รายการในระหว่างปี | | |
| | ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้น | เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย | |
| ราคาทุน | | | | |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 19,437,563.03 | - | (13,401,943.35) | 6,035,619.68 |
| ยานพาหนะ | 3,311,261.68 | - | - | 3,311,261.68 |
| รวม | 22,748,824.71 | - | (13,401,943.35) | 9,346,881.36 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | (3,239,593.84) | (2,725,850.34) | 1,943,821.09 | (4,021,623.09) |
| ยานพาหนะ | (389,228.38) | (185,710.28) | - | (574,938.66) |
| รวม | (3,628,822.22) | (2,911,560.62) | 1,943,821.09 | (4,596,561.75) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | 19,120,002.49 | | | 4,750,319.61 |

| | บาท | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|------------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 | รายการในระหว่างปี | | |
| | ธันวาคม 2566 | เพิ่มขึ้น | เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย | |
| ราคาทุน | | | | |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 477,510.45 | 19,437,563.03 | (477,510.45) | 19,437,563.03 |
| ยานพาหนะ | 3,311,261.68 | - | - | 3,311,261.68 |
| รวม | 3,788,772.13 | 19,437,563.03 | (477,510.45) | 22,748,824.71 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | (241,378.91) | (3,475,725.38) | 477,510.45 | (3,239,593.84) |
| ยานพาหนะ | (203,009.30) | (186,219.08) | - | (389,228.38) |
| รวม | (444,388.21) | (3,661,944.46) | 477,510.45 | (3,628,822.22) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | 3,344,383.92 | | | 19,120,002.49 |

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 | จำนวนที่ เพิ่มขึ้น | จำนวน ที่ลดลง | จำนวนที่รับโอน (โอนออก) | |
| ราคาทุน | | | | | |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 3,758,567.48 | 6,241.28 | (137,190.34) | 2,534,224.24 | 6,161,842.66 |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างพัฒนา | 56,277.22 | 2,529,957.79 | - | (2,534,224.24) | 52,010.77 |
| รวม | 3,814,844.70 | 2,536,199.07 | (137,190.34) | - | 6,213,853.43 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | | | | | |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (1,209,906.86) | (422,519.51) | 63,631.24 | - | (1,568,795.13) |
| รวม | (1,209,906.86) | (422,519.51) | 63,631.24 | - | (1,568,795.13) |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ | 2,604,937.84 | | | | 4,645,058.30 |

| | บาท | | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 | จำนวนที่ เพิ่มขึ้น | จำนวน ที่ลดลง | จำนวนที่รับโอน (โอนออก) | |
| ราคาทุน | | | | | |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 3,680,045.74 | 90,360.64 | (11,838.90) | - | 3,758,567.48 |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างพัฒนา | - | 56,277.22 | - | - | 56,277.22 |
| รวม | 3,680,045.74 | 146,637.86 | (11,838.90) | - | 3,814,844.70 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | | | | | |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (822,865.36) | (397,515.13) | 10,473.63 | - | (1,209,906.86) |
| รวม | (822,865.36) | (397,515.13) | 10,473.63 | - | (1,209,906.86) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | (1,328.83) | - | 1,328.83 | - | - |
| รวม | (1,328.83) | - | 1,328.83 | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ | 2,855,851.55 | | | | 2,604,937.84 |

| | บาท | |
|-------------------------|------------|------------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | | |
| - ต้นทุนจัดจำหน่าย | 9,420.55 | - |
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 413,098.96 | 397,515.13 |
| | 422,519.51 | 397,515.13 |

15. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

15.1 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

| | บาท | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 660,889.63 | 4,325,311.00 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | (3,533,000.51) |
| | <u>660,889.63</u> | <u>792,310.49</u> |

15.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567สรุปได้ดังนี้

| | บาท | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | โอนไป ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 |
| | | ในกำไรขาดทุน | ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น | | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | | |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 22,900.00 | (22,900.00) | - | - | - |
| ค่าเพื่อมูลค่าสินค้านำเข้าและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า | 38,289.14 | (38,289.14) | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 3,399,401.97 | (3,399,401.97) | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 620,961.10 | 209,700.63 | (169,772.10) | - | 660,889.63 |
| ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย | 132,053.11 | (132,053.11) | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน | 111,705.68 | (111,705.68) | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญ | - | (339,032.42) | - | 339,032.42 | - |
| รวม | <u>4,325,311.00</u> | <u>(3,833,681.69)</u> | <u>(169,772.10)</u> | <u>339,032.42</u> | <u>660,889.63</u> |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (3,533,000.51) | 3,533,000.51 | - | - | - |
| สุทธิ | <u>792,310.49</u> | <u>(300,681.18)</u> | <u>(169,772.10)</u> | <u>339,032.42</u> | <u>660,889.63</u> |

| | บาท | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67 |
|--|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | |
| | | ในกำไรขาดทุน | ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น | |
| สินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชี : | | | | |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 13,000.00 | 9,900.00 | - | 22,900.00 |
| ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า | 539,547.73 | (501,258.59) | - | 38,289.14 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 341,076.49 | 3,058,325.48 | - | 3,399,401.97 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 561,109.76 | 228,228.95 | (168,377.61) | 620,961.10 |
| ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย | 137,553.29 | (5,500.18) | - | 132,053.11 |
| ประมาณการหนี้สินค่าเรือดอน | - | 111,705.68 | - | 111,705.68 |
| รวม | 1,592,287.27 | 2,901,401.34 | (168,377.61) | 4,325,311.00 |
| หนี้สินภายในได้รอดักบัญชี | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (377,876.78) | (3,155,123.73) | - | (3,533,000.51) |
| สุทธิ | 1,214,410.49 | (253,722.39) | (168,377.61) | 792,310.49 |

15.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชีที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคตที่เกิดขึ้นจาก ผลขาดทุนสะสมทางภาษีจำนวนเงิน 21.42 ล้านบาท ครอบคลุมภายในปี 2573 และอื่นๆ จำนวนเงิน 5.15 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 26.57 ล้านบาท บริษัทยังมีได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชีเนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศหนึ่งแห่ง จำนวนวงเงิน 1.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยประกันโดย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง จำนวนวงเงินรวม 35.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ ค่าประกันโดย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2568 | 2567 |
| <u>เจ้าหนี้การค้า</u> | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 2,301,159.29 | 1,264,290.72 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมา | 278,342.54 | 107,295.40 |
| ประมาณการต้นทุนค้างจ่าย | 864,274.46 | 583,308.82 |
| รวมเจ้าหนี้การค้า | <u>3,443,776.29</u> | <u>1,954,894.94</u> |
| <u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u> | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 2,990,571.04 | 3,113,707.55 |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร | 872,951.53 | 1,865,534.30 |
| เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 1,097,425.29 | 1,044,816.55 |
| รายได้รับล่วงหน้า | 799,840.84 | 1,304,299.06 |
| เจ้าหนี้อื่น | 2,958,484.30 | 828,917.21 |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | <u>8,719,273.00</u> | <u>8,157,274.67</u> |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | <u><u>12,163,049.29</u></u> | <u><u>10,112,169.61</u></u> |

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2568 | 2567 |
| ส่วนที่หมุนเวียน | | |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 28,835,225.87 | 5,817,257.50 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | 20,018,814.94 |
| รวม | <u><u>28,835,225.87</u></u> | <u><u>25,836,072.44</u></u> |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว รายละเอียดดังนี้

| | บาท | |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดยกมาต้นปี | 25,877,824.30 | 31,595,739.70 |
| บวก กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี | 40,000,000.00 | - |
| หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม | (36,934,783.63) | (5,717,915.40) |
| | 28,943,040.67 | 25,877,824.30 |
| หัก ต้นทุนการทำรายการรอดบัญชี | (107,814.80) | (41,751.86) |
| ยอดคงเหลือสิ้นปี | 28,835,225.87 | 25,836,072.44 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ยของบัญชีเงินฝากที่เป็นหลักประกัน บวกเพิ่มด้วยอัตราคงที่ ค่าประกัน โดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของกรรมการ ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 ชำระปีคงเงินสินเชื่อดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 40 ล้านบาท กำหนดระยะเวลาการเบิกเงินกู้ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2569 โดยปีที่ 1-2 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี และปีที่ 3 มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 1 ต่อปี ค่าประกัน โดยสินค้ำคงเหลือ (ตามหมายเหตุข้อ 7)

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ต้องจัดส่งงบการเงินประจำปีภายใน 180 วันนับแต่วันปีคงบในแต่ละปี (2) แจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบทันที เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี หลักเกณฑ์การบันทึกบัญชี หรือการคำนวณทางบัญชี (3) ไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน (4) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและ/หรือ วัตถุประสงค์ และ (5) ไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันทำสัญญา (6) แจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบทันที ในกรณีที่มีการดำเนินคดีหรือมีข้อพิพาท

ในระหว่างปี 2568 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนครั้งแรกไปจาก ณ วันทำสัญญาเงินกู้ และมีคดีฟ้องร้อง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังไม่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ให้กู้ ทำให้บริษัทปฏิบัติไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทชำระหนี้สินทั้งหมดทันที ดังนั้น บริษัทจึงแสดงรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นหนี้สินหมุนเวียนส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 บริษัทได้รับหนังสือยินยอมจากสถาบันการเงินว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ไม่ถือเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า
บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดยกมาต้นปี | 17,345,222.87 | 1,705,382.47 |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | 19,307,211.42 |
| ลดลง เปลี่ยนแปลงสัญญา | (11,500,027.69) | - |
| บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย | 254,107.99 | 396,464.02 |
| หัก เงินจ่ายชำระ | (3,287,413.44) | (4,063,835.04) |
| ยอดคงเหลือสิ้นปี | 2,811,889.73 | 17,345,222.87 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | (2,462,216.02) | (3,504,923.70) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | 349,673.71 | 13,840,299.17 |

จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 2,911,560.62 | 3,661,944.46 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 254,107.99 | 396,464.02 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 178,016.75 | 568,729.05 |
| | 3,343,685.36 | 4,627,137.53 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 3.47 ล้านบาท และ 4.63 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อปรับลดพื้นที่เช่า และได้มีการปรับลดอายุสัญญาเช่าที่เคยประมาณการไว้ ซึ่งบริษัทได้ประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการลดขอบเขตของสัญญาเช่า จึงได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่จะต้องชำระตามสัญญาใหม่โดยใช้อัตราคิดลด ณ วันที่มีการแก้ไขสัญญาเช่า และได้ปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้สอดคล้องกัน

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการปรับเปลี่ยนขอบเขตของสัญญาเช่า บริษัทได้ปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า ให้สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของการชำระค่าเช่าที่เปลี่ยนแปลงใหม่ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้ลดลงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ลดลง (ตามหมายเหตุข้อ 13)

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีรายการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดยกมาต้นปี | 69,000,000.00 | 69,000,000.00 |
| บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี | - | - |
| หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี | (59,000,000.00) | - |
| ยอดคงเหลือสิ้นปี | 10,000,000.00 | 69,000,000.00 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.88 ต่อปี กำหนดจ่ายชำระคืนภายในหนึ่งปี ค่าประกันโดยสินค้าคงเหลือ (ตามหมายเหตุข้อ 7) และงานระหว่างก่อสร้าง (ตามหมายเหตุข้อ 8)

21. ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย

ประมาณการหนี้สินงานซ่อมหลังการขาย มีการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ประมาณการหนี้สินต้นปี | 660,265.55 | 687,766.43 |
| ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น | 109,121.14 | 660,265.55 |
| ประมาณการหนี้สินที่ใช้ไป | (78,823.52) | (371,471.98) |
| กลับรายการประมาณการหนี้สิน | (581,442.03) | (316,294.45) |
| ประมาณการหนี้สินปลายปี | 109,121.14 | 660,265.55 |

22. ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน

ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน มีการเคลื่อนไหวในระหว่างปี ดังนี้

| | บาท | |
|---------------------------|--------------|------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยกมาต้นปี | 558,528.41 | - |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | 548,207.21 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 11,280.50 | 10,321.20 |
| ลดลง จากการทบทวนประมาณการ | (132,191.44) | - |
| ค่าใช้จ่ายเรือถอน | (74,161.20) | - |
| คงเหลือยกไปสิ้นปี | 363,456.27 | 558,528.41 |

23. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

23.1 รายการกระทบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

| | บาท | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2568 | 2567 |
| <u>งบฐานะการเงิน</u> | | |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา | 3,104,805.47 | 2,805,548.80 |
| <u>บวก</u> ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 954,117.09 | 1,056,291.00 |
| <u>บวก</u> ต้นทุนดอกเบี้ย | 94,386.09 | 84,853.74 |
| <u>หัก</u> ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | (848,860.50) | (841,888.07) |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี | <u>3,304,448.15</u> | <u>3,104,805.47</u> |

23.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

| | บาท | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2568 | 2567 |
| <u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u> | | |
| <u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u> | | |
| ต้นทุนขายและบริการ | 91,640.34 | 90,583.83 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 244,588.80 | 282,792.11 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 712,274.04 | 767,768.80 |
| รวม | 1,048,503.18 | 1,141,144.74 |
| <u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> | | |
| กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | (848,860.50) | (841,888.07) |
| รวม | <u>199,642.68</u> | <u>299,256.67</u> |

- 23.3 กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกิดขึ้นจาก

| | บาท | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 2568 | 2567 |
| <u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> | | |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ | (974,948.45) | (985,718.32) |
| สมมติฐานประชากร | (337,954.20) | - |
| สมมติฐานทางการเงิน | 464,042.15 | 143,830.25 |
| รวม | <u>(848,860.50)</u> | <u>(841,888.07)</u> |

- 23.4 ข้อสมมติฐานหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

| | ร้อยละ | |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 2568 | 2567 |
| อัตราคิดลด | 2.20 | 3.04 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 5.00 | 5.00 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | 1.91-28.65 | 1.91 - 22.92 |
| อัตรามรณะ | 105.00 ของอัตรา มรณะปี 2560 | 105.00 ของอัตรา มรณะปี 2560 |

- 23.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| | บาท | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2568 | | 2567 | |
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.05) | (257,667.83) | 283,478.88 | (245,230.62) | 270,553.01 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 536,621.15 | (453,472.66) | 551,935.31 | (463,875.11) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20) | (401,743.14) | 486,725.13 | (346,070.54) | 409,256.89 |
| อัตรามรณะ (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20) | (46,692.72) | 47,444.35 | (45,804.33) | 46,582.85 |

24. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างวันที่ 8 - 10 เมษายน 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวน 60 ล้านหุ้น โดยการขายหุ้นใหม่ให้แก่ผู้จองในราคาหุ้นละ 1.80 บาท บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นจำนวน 108.00 ล้านบาท แล้วในวันที่ 11 เมษายน 2568 และได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยเริ่มการซื้อขายในวันที่ 22 เมษายน 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนจำนวน 1.93 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้) แสดงหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 76.07 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 105.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ได้ชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 105.00 ล้านบาท

ทุนเรือนหุ้นสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

| | ทุนจดทะเบียน | | ทุนที่ออกและชำระแล้ว | |
|------------------------------|--------------|----------------|----------------------|----------------|
| | หุ้น | บาท | หุ้น | บาท |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 210,000,000 | 105,000,000.00 | 150,000,000 | 75,000,000.00 |
| บวก (หัก) การเปลี่ยนแปลงในปี | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 210,000,000 | 105,000,000.00 | 150,000,000 | 75,000,000.00 |
| บวก การเรียกชำระค่าหุ้นสามัญ | - | - | 60,000,000 | 30,000,000.00 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 210,000,000 | 105,000,000.00 | 210,000,000 | 105,000,000.00 |

25. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรขาดทุนสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ในปี 2567 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.90 ล้านบาท ของกำไรประจำปี

26. เงินปันผลจ่าย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 12.60 ล้านบาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record date) ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2568 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 9 มิถุนายน 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.075 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 150,000,000 หุ้น เป็นเงินจำนวน 11.25 ล้านบาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 29 พฤษภาคม 2567

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานของปี 2565 และ ปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 16.50 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 16 กรกฎาคม 2567

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.037 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 5.55 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2567 เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล โดยบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 26 สิงหาคม 2567

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.32 : 1 และ 1.15 : 1 ตามลำดับ

28. ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานตามประเภทของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ โดยมีเขตภูมิศาสตร์หลักตั้งอยู่ในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

| ประเภทส่วนงาน | ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการตามส่วนงาน |
|------------------|---|
| - ธุรกิจบ้านแต่ง | บริการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสองและเป็นตัวแทนขาย |
| - ธุรกิจบ้านฝาก | ตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ |
| - ธุรกิจบ้านตัด | รับซื้อบ้านมือสองมาทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อขาย |
| - ธุรกิจรีโนเวท | บริการซ่อมแซม ต่อเติมและปรับปรุงใหม่ |

ผลการดำเนินงานได้รับการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานซึ่งก็คือกรรมการผู้จัดการ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์ผลกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานดำเนินงานซึ่งเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีลูกค้ารายใดที่เป็นลูกค้ารายใหญ่ (หมายถึง มีรายได้ไม่เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ)

29. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าใช้จ่ายพนักงาน | 17,058,578.92 | 23,315,876.34 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 348,301.41 | 1,173,751.22 |
| ค่าใช้จ่ายในการตลาด | 3,691,767.38 | 3,761,910.78 |
| อื่นๆ | 9,420.55 | 57,023.36 |
| รวม | 21,108,068.26 | 28,308,561.70 |

30. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าใช้จ่ายพนักงาน | 26,476,698.27 | 25,799,574.03 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 4,930,071.82 | 5,810,779.89 |
| ค่าที่ปรึกษา | 1,838,994.28 | 2,658,841.35 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสารสนเทศ | 2,835,961.15 | 3,005,714.66 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ | 2,025,426.79 | 259,106.58 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ | 2,383,375.41 | - |
| อื่นๆ | 6,875,425.28 | 7,401,618.99 |
| รวม | 47,365,953.00 | 44,935,635.50 |

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 บริษัท และพนักงานของบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัท และพนักงานจ่ายสมทบเข้ากองทุนตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบางกอกแคปปิตอล จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย จำนวนเงิน 359,859.53 และ 155,116.53 บาท ตามลำดับ

32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

| | บาท | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (28,990,202.15) | 10,922,265.07 |
| การเปลี่ยนแปลงในงานระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (3,815,185.28) | 54,950,126.57 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (6,944,904.59) | 10,973,769.47 |
| ต้นทุนการซื้อสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้างและ ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า | 601,686,042.25 | 920,998,354.79 |
| ต้นทุนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน | 5,095,394.00 | 10,104,064.00 |
| ค่าใช้จ่ายพนักงาน | 49,217,455.33 | 55,913,668.72 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 4,939,492.37 | 5,810,779.89 |
| ค่าใช้จ่ายในการตลาด | 3,691,767.38 | 3,761,910.78 |

33. ต้นทุนทางการเงิน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้น | 2,192,676.19 | 4,068,315.63 |
| ดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงิน | 870,428.82 | 1,225,255.58 |
| ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน | 254,107.99 | 396,464.02 |
| ดอกเบี้ยจ่ายตามประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอน | 11,280.50 | 10,321.20 |
| ต้นทุนการทำรายการตัดจ่าย | 348,311.92 | 20,536.07 |
| รวม | 3,676,805.42 | 5,720,892.50 |

34. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

34.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน : | | |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน : | | |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | - | 9,138,240.69 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี : | | |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | | |
| ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ | 300,681.18 | 253,722.39 |
| รวม | 300,681.18 | 9,391,963.08 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : | | |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน | | |
| ที่กำหนดไว้ | (169,772.10) | (168,377.61) |

34.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| | บาท | |
|--|-----------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี | (25,993,914.01) | 46,208,258.51 |
| อัตราภาษีที่ใช้ (%) | 20% | 20% |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้ | (5,198,782.80) | 9,241,651.70 |
| รายการกระทบยอด | | |
| ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก | | |
| ในการคำนวณกำไรทางภาษี | | |
| - ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ | | |
| กำไรทางภาษี | 776,478.74 | 236,353.67 |
| - ค่าใช้จ่ายมีสิทธิที่หักได้เพิ่มทางภาษี | (70,497.94) | (86,042.29) |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัด | | |
| บัญชี | 4,283,101.37 | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากการปรับลดมูลค่า | | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี | 510,381.81 | - |
| รวมรายการกระทบยอด | 5,499,463.98 | 150,311.38 |
| รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 300,681.18 | 9,391,963.08 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ปรับลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 510,381.81 บาท

34.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| | 2568 | |
|--|--------------------|------------------|
| | จำนวนภาษี (บาท) | อัตราภาษี (%) |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี | (25,993,914.01) | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้ | (5,198,782.80) | (20.00) |
| รายการกระทบยอด | 5,499,463.98 | 21.16 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย | 300,681.18 | 1.16 |
| | 2567 | |
| | จำนวนภาษี (บาท) | อัตราภาษี (%) |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี | 46,208,258.51 | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้ | 9,241,651.70 | 20.00 |
| รายการกระทบยอด | 150,311.38 | 0.33 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย | 9,391,963.08 | 20.33 |

35. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี

| | 2568 | 2567 |
|---|-----------------|---------------|
| กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท) | (26,294,595.19) | 36,816,295.43 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | 193,561,644 | 150,000,000 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | (0.14) | 0.25 |

36. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | บาท | | | |
|-----------------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)* | รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 69,000,000.00 | (59,000,000.00) | - | 10,000,000.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 25,836,072.44 | 3,065,216.37 | (66,062.94) | 28,835,225.87 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 17,345,222.87 | (3,033,305.45) | (11,500,027.69) | 2,811,889.73 |
| รวม | 112,181,295.31 | (58,968,089.08) | (11,566,090.63) | 41,647,115.60 |

| | บาท | | | |
|--|---|----------------------------|------------------------------------|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)* | รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน | 29,977,954.76 | (29,977,954.76) | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 69,000,000.00 | - | - | 69,000,000.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 31,533,451.77 | (5,717,915.40) | 20,536.07 | 25,836,072.44 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,705,382.47 | (3,667,371.02) | 19,307,211.42 | 17,345,222.87 |
| รวม | 132,216,789.00 | (39,363,241.18) | 19,327,747.49 | 112,181,295.31 |

* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2

37.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กร โดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมต่าง ๆ และภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

37.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ

37.6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งอยู่ระหว่างการจัดหาเงินสินเชื่อระยะสั้น เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

| | ล้านบาท | | | |
|--|--------------------------|--------|--------------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1-5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 12.16 | - | - | 12.16 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 28.84 | - | - | 28.84 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2.46 | 0.35 | - | 2.81 |
| เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 10.00 | - | - | 10.00 |
| รวม | 53.46 | 0.35 | - | 53.81 |

| | ล้านบาท | | | |
|--|--------------------------|--------|--------------|--------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1-5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 10.11 | - | - | 10.11 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 5.82 | 20.02 | - | 25.84 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 3.50 | 13.84 | - | 17.34 |
| เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 69.00 | - | - | 69.00 |
| รวม | 88.43 | 33.86 | - | 122.29 |

37.7 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

| | บาท | | | |
|---|--------------------------|---------------|------------|---------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | |
| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| - หน่วยลงทุนกองทุนเปิด | - | 15,047,658.04 | - | 15,047,658.04 |

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น ดังนี้

| จ่ายชำระภายใน | ล้านบาท | |
|---------------|---------|------|
| | 2568 | 2567 |
| 1 ปี | 0.07 | 0.07 |

38.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายค่าจ้างเหมางานตกแต่งก่อสร้าง เป็นจำนวนเงิน 4.01 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท ตามลำดับ

38.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายเสียโอกาสหากไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อสิ้นสุดสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทงานบริการรับฝากขายเป็นจำนวนเงิน 0.02 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ

38.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายคืนเงินจองที่ผู้จะซื้อ ไม่ได้สิทธิ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว เป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท และ 0.05 ล้านบาท ตามลำดับ

38.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง

38.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทถูกฟ้องร้อง จากอดีตพนักงานของบริษัท กรณีเลิกจ้างไม่เป็นธรรมและขอชดเชยการเลิกจ้างที่ไม่ถูกต้อง โดยเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 20.98 ล้านบาท ศาลแรงงานกลางนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในวันที่ 26 - 27 พฤษภาคม 2569 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่มีผลเสียหายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

39.1 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2569 มีมติดังนี้

1. มีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาทและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท
2. ยกเลิกการพิจารณาวาระการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

39.2 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีวงเงิน 3.00 ล้านบาท และสัญญาสินเชื่อหมุนเวียนเป็นเงินกู้ระยะสั้น วงเงิน 30.00 ล้านบาท กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งค้าประกัน โดยสินค้ำคงเหลือ และงานระหว่างก่อสร้าง

39.3 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติให้

- 1) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งจัดสรร ให้แก่กรรมการและ/หรือผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท (“BKA-ESOP W1”) ในจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หน่วย และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 5,250,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 110,250,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ สำหรับ BKA-ESOP W1 และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569