บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

Deloitte.

บริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทสุ ไจยอส
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 – 27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทร +66 (0) 2034 0000

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd - 27th Floor
11/1 South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand

Tel: +66 (0) 2034 0000
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

นิสากร ทรงมณี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 23 มีนาคม 2569

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินสด	6	40,508	38,894
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ	7	11,416,853	10,362,375
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	3,084,351,650	2,915,355,328
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	9	328,457,417	328,457,417
ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	10	309,139,879	640,317,928
อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	11	2,279,519	1,047,066
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	12	29,611	29,420
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13	282,533,841	242,619,394
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		107,160,440	100,738,232
สินทรัพย์อื่น		7,082,811	7,610,268
รวมสินทรัพย์		4,132,492,529	4,246,576,322

(กรองทอง การุณย์นราทร)
กรรมการ

(วนัสนันท์ สุนทรรัตน์)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ			
ประมาณการหนี้สิน	14	3,824,444	3,306,511
เงินมัดจำรับ		14,800,000	220,000
หนี้สินอื่น		2,875,334	1,448,094
รวมหนี้สิน		21,499,778	4,974,605
ส่วนของเจ้าของ			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 25,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		2,500,000,000	2,500,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 25,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท			
ชำระครบแล้ว		2,500,000,000	2,500,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
ทุนสำรองตามกฎหมาย	16	250,000,000	250,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,360,992,751	1,491,601,717
รวมส่วนของเจ้าของ		4,110,992,751	4,241,601,717
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ		4,132,492,529	4,246,576,322

(กรองทอง การุณย์นราทร)
กรรมการ

(วนัสนันท์ สุนทรรัตน์)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้ดอกเบี้ย	20	41,337	111,386
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ		41,337	111,386
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	10	26,782,747	282,116,666
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		81,996,322	79,506,328
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน		-	328,688
รายได้เงินปันผล		58,048,388	60,211,757
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ		390,760	528,342
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		167,218,217	422,691,781
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน		10,129,896	8,196,517
ค่าตอบแทนกรรมการ		842,631	825,681
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์		1,111,363	1,460,430
ค่าภาษีอากร		12,500,796	13,715,110
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย	10	305,662,344	154,096
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,410,174	22,829,413
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ		337,657,204	47,181,247

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้		(170,397,650)	375,621,920
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	21	(39,889,294)	72,465,463
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(130,508,356)	303,156,457
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน	14.2	(125,763)	1,184,120
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับองค์ประกอบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	22	25,153	(236,824)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(100,610)	947,296
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(130,608,966)	304,103,753
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		(5.22)	12.13
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		25,000,000	25,000,000

(กรองทอง การุณย์นราทร)
กรรมการ

(วนัสนันท์ สุนทรรัตน์)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหารอินทรัพย์ทวี จำกัด
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	กำไรสะสม		รวมส่วนของเจ้าของ
		จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,500,000,000	250,000,000	1,187,497,964	3,937,497,964
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	304,103,753	304,103,753
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,500,000,000	250,000,000	1,491,601,717	4,241,601,717
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,500,000,000	250,000,000	1,491,601,717	4,241,601,717
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(130,608,966)	(130,608,966)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,500,000,000	250,000,000	1,360,992,751	4,110,992,751

(กรองทอง การุณย์นราทร)
กรรมการ

(วนัสนันท์ ชุ่นทรรัตน์)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้		(170,397,650)	375,621,920
รายการปรับกระทบกำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		836,598	1,172,685
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		(81,996,322)	(79,506,328)
กำไรจากการขายอุปกรณ์		-	(4,998)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย		305,662,344	154,096
ค่าใช้จ่ายจากประมาณการหนี้สิน		392,170	452,691
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ		(41,337)	(111,386)
รายได้เงินปันผล		(58,048,388)	(60,211,757)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		41,644	111,092
เงินสดรับจากเงินปันผล		58,048,388	60,211,757
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(6,422,208)	(9,393,329)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน		48,075,239	288,496,443
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน		(87,000,000)	(253,328,688)
ทรัพย์สินรอการขาย		25,515,705	14,251,630
สินทรัพย์อื่น		527,457	9,595,724

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)			
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เงินมัดจำรับ		14,580,000	(51,400,000)
หนี้สินอื่น		46,280	113,825
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,744,681	7,728,934
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์		(58,422)	(406,999)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	5,000
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(14,980)	(12,840)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(73,402)	(414,839)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(614,880)	(604,800)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(614,880)	(604,800)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		1,056,399	6,709,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		10,400,595	3,691,300
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6.1	11,456,994	10,400,595

(กรองทอง การุณย์นราทร)
กรรมการ

(วนัสนันท์ สุนทรรัตน์)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะการดำเนินงานและกิจกรรมหลักของบริษัท

บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2542 ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 325 ชั้น 1 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ วัตถุประสงค์หลักของบริษัท คือ รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน รวมตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เพื่อนำไปบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีพนักงานทั้งสิ้น 6 คน และ 6 คนตามลำดับ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 บริษัทจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และตามข้อกำหนดที่กล่าวไว้ข้างต้น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการและตามวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และได้แสดงรายการในงบการเงินตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 22/2561 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 เรื่อง การจัดทำและการประกาศงบการเงินของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทใช้ดุลยพินิจในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่รายงาน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

บริษัทจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย และตามข้อกำหนดที่กล่าวไว้ข้างต้น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการและตามวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของบริษัท จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของบริษัท ได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท ในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

บริษัทได้ใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณในงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.1 มาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินของบริษัท เมื่อบริษัท เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินมีการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับต้นทุนการทำรายการเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน จะถูกเพิ่มหรือหักออกจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสมในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนโดยเฉพาะ

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่บริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

- ตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า "การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี") ที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน บริษัทไม่เลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ใด ๆ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินประเภทหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวนเงินของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีที่ใช้ในการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน และใช้สำหรับรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของหนี้สินทางการเงินนั้น อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นอัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต ตลอดอายุของหนี้สินทางการเงินที่คาดไว้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามความเหมาะสม เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์หมดลง หรือมีการโอนย้ายสิทธิที่จะรับกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ตามการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของออกไป

หนี้สินทางการเงินถูกตัดรายการจากงบแสดงฐานะทางการเงิน เมื่อบริษัทได้สิ้นสุดภาระผูกพันหรือสัญญาถูกยกเลิกหรือหมดอายุ

3.2 สัญญาเช่า

บริษัทในฐานะผู้เช่า รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระตามสัญญาเช่า และรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use assets) ด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกแสดงรวมอยู่ในบรรทัดอาคารและอุปกรณ์สุทธิในงบฐานะการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าถูกแสดงรวมอยู่ในบรรทัดหนี้สินอื่นในงบฐานะการเงิน

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท มีกำหนดระยะเวลาจ่ายคืนไม่เกินสามเดือน และไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

3.4 ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในราคาที่ต่ำกว่าระหว่างต้นทุนหรือราคาตลาดในวันที่ได้ทรัพย์สินนั้นมา กรณีที่พิจารณาว่าราคาที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ลดลงจะรับรู้การด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขายโดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ในการพิจารณาราคาที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ บริษัทจะพิจารณาจากราคาประเมินประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อราคาที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขาย ค่าใช้จ่ายส่วนลดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น

เงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายที่ยังมิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ จะรับรู้เป็นเงินมัดจำรับหรือเงินรับล่วงหน้าค่าทรัพย์สินรอการขาย และเงินจำนวนดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานเมื่อมีการจำหน่าย

ราคาตลาดของทรัพย์สินรอการขายได้มาจากราคาประเมิน ซึ่งเป็นไปตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง แนวนโยบายการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีราคาทุนเกินกว่า 100 ล้านบาท จะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และทรัพย์สินรอการขายที่มีราคาทุนต่ำกว่า 100 ล้านบาท จะประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาของบริษัทใหญ่

3.5 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ซึ่งมีดังต่อไปนี้

อุปกรณ์	5 ปี

3.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่เริ่มใช้งาน

3.7 กำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สินรอการขาย

กำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สินรอการขายคำนวณโดย หักต้นทุนขายจากรายได้จากการขายทรัพย์สินรอการขาย

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย ราคาทุน ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สินรอการขายหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย

3.8 การรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินฝากธนาคารด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และรายได้อื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.9 การรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.10 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันรับรู้ด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายหรือจะได้รับคืนจากหน่วยงานจัดเก็บภาษี โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนทางภาษีประจำงวดและใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในวันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรขาดทุนทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว ด้วยจำนวนที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจำนวนที่คาดว่าต้องจ่ายชำระจากหนี้สิน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของเจ้าของ รับรู้โดยตรงในส่วนของเจ้าของ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สามารถหักกลบรายการได้เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้อยู่ภายใต้การจัดเก็บโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานและปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องจะมีโอกาสได้ใช้จริง

3.11 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่และออกจำหน่ายเพิ่มในแต่ละปีถัวเฉลี่ย โดยให้น้ำหนักตามเวลา และจำนวนเงินที่รับชำระ

บริษัทไม่มีหุ้นสามัญเทียบเท่าอื่นที่มีผลต่อการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด

3.12 ผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน

3.12.1 โครงการสมทบเงิน

บริษัทมีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งบริหารจัดการ โดยผู้จัดการกองทุนที่เป็นหน่วยงานภายนอก โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งพนักงานจะได้รับประโยชน์ดังกล่าวตามข้อบังคับของกองทุน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพจัดเป็นโครงการสมทบเงิน จำนวนเงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อพนักงานได้ให้บริการ

3.12.2 โครงการผลประโยชน์

บริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์เพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามข้อตกลงของการจ้างงาน การประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งใช้เทคนิคประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) อันเป็นประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตโดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตรามรณะ อายุงานและปัจจัยอื่น ๆ

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานประเภทโครงการผลประโยชน์ในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ และรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Gain/Loss) รับรู้เข้ากำไรสะสมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นทั้งจำนวน สำหรับต้นทุนบริการในอดีตที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันที ยกเว้นกรณีที่ยังไม่เป็นสิทธิขาดจะทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาเฉลี่ยที่เหลืออยู่จนกว่าจะเป็นสิทธิขาด

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการแก้ไขโครงการเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาโดยใช้ดุลยพินิจว่าภาระผูกพันจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเสมือนแน่นอนแล้วว่ากฎหมายใหม่จะได้รับการบัญญัติขึ้นตามข้อกำหนดที่ร่างไว้

3.13 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

4. การบริหารความเสี่ยง

4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านต่าง ๆ นโยบายบริหารความเสี่ยงและนโยบายการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท มีดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยที่จะเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท

บริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญด้านอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากบริษัทไม่มีเงินกู้ยืม

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

บริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเนื่องจากบริษัทมีคู่สัญญาเป็นบริษัทใหญ่

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากบริษัทไม่มียอดคงเหลือหรือธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นงวด

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการดำรงสภาพคล่องส่วนเกินในจำนวนที่เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจและเพียงพอสำหรับความต้องการเงินสดเพื่อใช้ในธุรกิจของบริษัท

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแยกตามระยะเวลาที่ครบกำหนด

ตารางแสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของบริษัท จำแนกตามระยะเวลาที่ครบกำหนดสัญญา มีดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
	เมื่อทวงถาม	0 - 3 เดือน	4 - 12 เดือน	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	ไม่มีกำหนดเวลา	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสด	40,508	-	-	-	-	-	-	40,508
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ*	11,416,486	-	-	-	-	-	-	11,416,486
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	328,457,417	328,457,417

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
	เมื่อทวงถาม	0 - 3 เดือน	4 - 12 เดือน	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	ไม่มีกำหนดเวลา	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสด	38,894	-	-	-	-	-	-	38,894
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ*	10,361,701	-	-	-	-	-	-	10,361,701
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	328,457,417	328,457,417

* ไม่รวมรายการดอกเบี้ยค้างรับ

4.2 มูลค่ายุติธรรมของตราสารทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินได้จัดทำโดยใช้ข้อมูลที่มีอยู่ในตลาดและวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับแต่ละประเภทของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน มูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบฐานะการเงินและมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสด	40,508	40,508	38,894	38,894
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ	11,416,853	11,416,853	10,362,375	10,362,375
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,084,351,650	3,084,351,650	2,915,355,328	2,915,355,328
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	328,457,417	1,832,743,399	328,457,417	2,340,875,582

เงินสด รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ (สินทรัพย์) แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามจำนวนเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน โดยมูลค่ายุติธรรมคำนวณด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รายการสินทรัพย์ทางการเงินบางรายการของบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,084,351,650	ลำดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,915,355,328	ลำดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน

รายการสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	328,457,417	1,832,743,399	ลำดับ 1	ราคาเสนอซื้อสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	328,457,417	2,340,875,582	ลำดับ 1	ราคาเสนอซื้อสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน

การกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมแสดงอยู่ในหมายเหตุข้อ 3.13

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทใช้ดุลยพินิจในการประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่รายงาน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

6. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

6.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	บาท	บาท
เงินสด	40,508	38,894
เงินฝากสถาบันการเงิน	11,416,486	10,361,701
	11,456,994	10,400,595

6.2 รายการที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

6.2.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานลดลงจากผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 125,763 บาท และ 1,184,120 บาท ตามลำดับ

6.2.2 เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์

	2568	2567
	บาท	บาท
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์ ณ วันต้นปี	-	-
อุปกรณ์เพิ่มขึ้นระหว่างปี	73,402	419,839
หัก เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(73,402)	(419,839)
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์ ณ วันสิ้นปี	-	-

7. รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ (สินทรัพย์)

รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน (สินทรัพย์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568			2567		
	เมื่อทวงถาม	มีระยะเวลา	รวม	เมื่อทวงถาม	มีระยะเวลา	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ในประเทศ						
ธนาคารพาณิชย์	11,416,486	-	11,416,486	10,361,701	-	10,361,701
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	367	-	367	674	-	674
รวมรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ	11,416,853	-	11,416,853	10,362,375	-	10,362,375

8. สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	บาท	บาท
เงินลงทุนในกองทุนรวม (จัดประเภทเป็นตราสารหนี้)	3,084,351,650	2,915,355,328

9. เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

บริษัทได้รับโอนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายจากบริษัทใหญ่ตามราคาปิดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2547 จำนวน 3,323,006,560 บาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทบันทึกรายการดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายดังกล่าวมีจำนวน 328,457,417 บาท (ดูหมายเหตุข้อ 18) ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมตามราคาปิดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 1,832,743,399 บาท และ 2,340,875,582 บาท ตามลำดับ

10. ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ

ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	2568			
ประเภททรัพย์สินรอการขาย	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดปลายปี
ทรัพย์สินที่รับซื้อสังหาริมทรัพย์	1,792,363,715	-	(35,033,674)	1,757,330,041
รวมทรัพย์สินรอการขาย	1,792,363,715	-	(35,033,674)	1,757,330,041
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,152,045,787)	(305,662,344)	9,517,969	(1,448,190,162)
รวมทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	640,317,928			309,139,879

หน่วย : บาท

	2567			
ประเภททรัพย์สินรอการขาย	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดปลายปี
ทรัพย์สินที่รับซื้อสังหาริมทรัพย์	2,080,974,628	-	(288,610,913)	1,792,363,715
รวมทรัพย์สินรอการขาย	2,080,974,628	-	(288,610,913)	1,792,363,715
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,426,250,974)	(154,097)	274,359,284	(1,152,045,787)
รวมทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	654,723,654			640,317,928

ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 20/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการบัญชีของสถาบันการเงิน หมวดการบัญชี สำหรับการขายทรัพย์สินรอการขาย ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ที่กำหนดให้บริษัทเปิดเผยรายการที่เกิดขึ้นตามหลักเกณฑ์ในหนังสือเวียนดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายการดังกล่าว ดังนี้

		2568	
ประเภทของการขายทรัพย์สินรอการขาย	วิธีที่ใช้ในการรับรู้รายได้	กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย บาท	ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินรอการขาย บาท
ขายให้บุคคลทั่วไป	รับรู้เป็นรายได้ (ค่าใช้จ่าย)	26,782,747	-

		2567	
ประเภทของการขายทรัพย์สินรอการขาย	วิธีที่ใช้ในการรับรู้รายได้	กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย บาท	ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินรอการขาย บาท
ขายให้บุคคลทั่วไป	รับรู้เป็นรายได้ (ค่าใช้จ่าย)	282,116,666	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการชำระหนี้ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินภายนอก จำนวน 1,459,343,442 บาท และประเมินราคาโดยผู้ประเมินของบริษัทใหญ่ จำนวน 297,989,599 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการชำระหนี้ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินภายนอก จำนวน 1,459,343,442 บาท และประเมินราคาโดยผู้ประเมินของบริษัทใหญ่ จำนวน 333,020,273 บาท

11. อาคารและอุปกรณ์สุทธิ

อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568			
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ยอดปลายปี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
อุปกรณ์	4,227,828	58,422	-	4,286,250
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,814,400	1,995,840	(1,814,400)	1,995,840
รวมราคาทุน	6,042,228	2,054,262	(1,814,400)	6,282,090
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อุปกรณ์	(3,684,762)	(206,929)	-	(3,891,691)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,310,400)	(614,880)	1,814,400	(110,880)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,995,162)	(821,809)	1,814,400	(4,002,571)
อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	1,047,066			2,279,519

	2567			
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ยอดปลายปี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
อุปกรณ์	3,916,059	406,999	(95,230)	4,227,828
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,814,400	-	-	1,814,400
รวมราคาทุน	5,730,459	406,999	(95,230)	6,042,228
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อุปกรณ์	(3,225,587)	(554,403)	95,228	(3,684,762)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(705,600)	(604,800)	-	(1,310,400)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,931,187)	(1,159,203)	95,228	(4,995,162)
อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	1,799,272			1,047,066

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	บาท	821,809
2567	บาท	1,159,203

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ราคาทุนของอุปกรณ์ที่หักค่าเสื่อมราคาครบแล้ว และยังคงใช้งานอยู่ มีจำนวน 3,713,011 บาท และ 2,843,511 บาท ตามลำดับ

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568			
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ยอดปลายปี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	680,812	14,980	-	695,792
รวมราคาทุน	680,812	14,980	-	695,792
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(651,392)	(14,789)	-	(666,181)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(651,392)	(14,789)	-	(666,181)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	29,420			29,611

	2567			
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ยอดปลายปี
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	667,972	12,840	-	680,812
รวมราคาทุน	667,972	12,840	-	680,812
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(637,910)	(13,482)	-	(651,392)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(637,910)	(13,482)	-	(651,392)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	30,062			29,420

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	บาท	14,789
2567	บาท	13,482

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ตัดจำหน่ายครบแล้วและยังคงใช้งานอยู่ มีจำนวน 655,133 บาท และ 605,133 บาท ตามลำดับ

13. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	2568	2567
	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	282,533,841	242,619,394

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

หน่วย : บาท

	2568			
	ยอดต้นปี	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ใน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดปลายปี
ผลแตกต่างชั่วคราว				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย	230,553,947	59,228,875	-	289,782,822
ประมาณการหนี้สิน	661,302	78,434	25,153	764,889
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(35,441,552)	(16,399,264)	-	(51,840,816)
อื่น ๆ	46,845,697	(3,018,751)	-	43,826,946
รวม	242,619,394	39,889,294	25,153	282,533,841

หน่วย : บาท

	2567			
	ยอดต้นปี	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ใน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดปลายปี
ผลแตกต่างชั่วคราว				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย	285,394,984	(54,841,037)	-	230,553,947
ประมาณการหนี้สิน	807,588	90,538	(236,824)	661,302
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(19,540,286)	(15,901,266)	-	(35,441,552)
อื่น ๆ	48,659,395	(1,813,698)	-	46,845,697
รวม	315,321,681	(72,465,463)	(236,824)	242,619,394

14. ประมาณการหนี้สิน

14.1 โครงการสมทบเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานประเภทโครงการสมทบเงินรวมเป็นเงินจำนวน 314,593 บาท และ 280,160 บาท ตามลำดับ

14.2 โครงการผลประโยชน์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นกองทุนแยกต่างหาก ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน และจำนวนที่รับรู้ในงบการเงิน ดังนี้

	2568	2567
	บาท	บาท
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน		
ที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นกองทุน	3,824,444	3,306,511
หนี้สินสุทธิ	3,824,444	3,306,511

ตารางกระทบยอดมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานสำหรับโครงการผลประโยชน์ที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2568	2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	3,306,511	4,037,940
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	322,732	367,893
ต้นทุนดอกเบี้ย	69,438	84,798
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการ		
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	125,763	(1,184,120)
ยอดปลายปี	3,824,444	3,306,511

สมมติฐานจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ซึ่งใช้ในการคำนวณหาภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

	อัตราร้อยละ	
อัตราคิดลด	1.8	2.1
อัตราการขึ้นเงินเดือนถัวเฉลี่ย	8.4	8.5
อัตราการลาออกถัวเฉลี่ย	4.3	4.7

ผลประโยชน์ของพนักงานประเภทโครงการผลประโยชน์ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567
	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	322,732	367,893
ต้นทุนดอกเบี้ย	69,438	84,798
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	125,763	(1,184,120)
รวม	517,933	(731,429)

การวิเคราะห์ข้อสมมติฐานทางการเงินที่มีผลกระทบเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์

	2568	2567
	บาท	บาท
อัตราเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	465,986	390,389
อัตราเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(396,309)	(350,964)
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(411,565)	(363,122)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	498,019	416,555

15. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น และเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น

บริษัทมิได้ใช้อัตราส่วนทางการเงินใด ๆ เพื่อดูแลรักษาระดับทุนหากแต่จัดการให้มีระดับทุนเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

16. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิอย่างน้อยร้อยละ 5 เป็นทุนสำรองตามกฎหมายทุกครั้งที่ประกาศจ่ายเงินปันผล จนกว่าทุนสำรองตามกฎหมายจะมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 250 ล้านบาท

17. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งหลายคดี อันเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท ซึ่งบริษัทเชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

18. รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินนี้ได้รวมรายการที่เกิดขึ้นกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และแสดงถึงผลของรายการดังกล่าวตามมูลฐานที่พิจารณาร่วมกันระหว่างบริษัทกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยใช้อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าธรรมเนียมตามปกติของธุรกิจ และใช้มูลค่ายุติธรรมในการซื้อทรัพย์สินรอการขาย

ยอดคงเหลือที่สำคัญระหว่างบริษัทกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของรายการ	ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท	2568 บาท	2567 บาท
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ (สินทรัพย์)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	11,416,853	10,362,375
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 9)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	328,457,417	328,457,417
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	36,708	7,145
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	803,452	1,372,726

รายการบัญชีที่สำคัญระหว่างบริษัทกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของรายการ	ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท	2568 บาท	2567 บาท
ดอกเบี้ยรับ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	41,337	111,386
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	3,012,881	1,919,519
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	716,039	708,439

19. ผลประโยชน์อื่นที่จ่ายแก่กรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการ

บริษัทไม่มีการจ่ายผลประโยชน์อื่นแก่กรรมการและผู้บริหาร นอกเหนือจากผลประโยชน์ที่พึงจ่ายตามปกติ ซึ่งได้แก่ ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ เงินเดือนและโบนัส (ถ้ามี) ของผู้บริหาร

บริษัทไม่มีการขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สินใดๆ แก่กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว หรือรับซื้อหรือเช่าทรัพย์สินใดๆ จากบุคคลดังกล่าวนั้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีค่าตอบแทนที่จ่ายให้พนักงานจำนวน 10,129,896 บาท และ 8,196,517 บาท ตามลำดับ และค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญจำนวน 842,631 บาท และ 825,681 บาท ตามลำดับ

20. รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	บาท	บาท
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	41,337	111,386
รวมรายได้ดอกเบี้ย	41,337	111,386

21. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567
	บาท	บาท
ภาษีเงินได้สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(39,889,294)	72,465,463
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(39,889,294)	72,465,463

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568		2567	
	บาท	อัตราภาษี	บาท	อัตราภาษี
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(170,397,650)		375,621,920	
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	(34,079,530)	20%	75,124,384	20%
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้รับยกเว้นทางภาษี	(5,809,764)		(2,658,921)	
ภาษีเงินได้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(39,889,294)	23%	72,465,463	19%

บริษัทใช้อัตราภาษีร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

22. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	2568			2567		
	จำนวนก่อนภาษี	ค่าใช้จ่ายภาษี	จำนวนสุทธิจากภาษี	จำนวนก่อนภาษี	ค่าใช้จ่ายภาษี	จำนวนสุทธิจากภาษี
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน	(125,763)	25,153	(100,610)	1,184,120	(236,824)	947,296
รวม	(125,763)	25,153	(100,610)	1,184,120	(236,824)	947,296

23. หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้รับหนังสือจากกรมสรรพากร แจ้งไม่คืนเงินภาษีและเรียกให้ชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม (พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 133.11 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับหนังสือจากกรมสรรพากร แจ้งไม่คืนเงินภาษีและเรียกให้ชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม (พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 จำนวน 183.29 ล้านบาท และ 80.07 ล้านบาท ตามลำดับ

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทถูกกรมสรรพากร เรียกให้ชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม (พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม) จำนวน 396.47 ล้านบาท โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งกรมสรรพากรดังกล่าว และปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

24. การอนุมัติงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงิน เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2569