

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

### **ความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และ งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### **เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

## SP Audit Co., Ltd

---

### สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอยู่ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินค้ำคงเหลือมีมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 306.42 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนจากหลายส่วน เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ดอกเบียเงินกู้ยืม และค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ข้าพเจ้าพิจารณาว่าสินค้ำคงเหลือเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากสินค้ำคงเหลือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนซึ่งมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ

### วิธีการตรวจสอบที่เกี่ยวข้อง

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อ วงจรการจ้างเหมาก่อสร้าง และกระบวนการบันทึกรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจ และเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทออกแบบไว้
- ตรวจสอบการบันทึกรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการเลือกตัวอย่างมาตรวจสอบกับเอกสารประกอบการบันทึกรายการ เช่น สัญญา ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการชำระเงิน
- ตรวจสอบยอดการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับเอกสารประกอบการบันทึกรายการในช่วงใกล้วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีและภายหลังรอบระยะเวลาบัญชี
- ทดสอบการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย
- ทดสอบการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เข้าเกณฑ์การรวมเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- การเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการเพื่อประเมินว่ามูลค่าต้นทุนที่บันทึกสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการ

### เรื่องอื่น

งบการเงินของบริษัท บ้านริออคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบกับตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

## SP Audit Co., Ltd

---

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาณได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

**SP Audit Co., Ltd**

---

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการ กระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้ เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นางสาววรรณษา พุทธเสถียร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

## บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	50,339,226.45	23,502,464.98
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	694,222.75	1,088,683.00
สินค้าคงเหลือ	7	306,421,772.66	327,059,523.09
สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน		1,056,016.40	538,741.19
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	607,454.99	20,569,583.55
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		359,118,693.25	372,758,995.81
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ที่ดินรอการพัฒนา	9	919,861,866.14	919,861,866.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	12,039,970.75	13,253,882.91
สินทรัพย์สิทธิการใช้	11	9,773,434.68	5,298,978.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	1,612.33
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	12	2,418,681.42	3,926,448.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,003,806.03	791,629.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		945,097,759.02	943,134,416.99
รวมสินทรัพย์		1,304,216,452.27	1,315,893,412.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	30,000,000.00	30,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14	17,902,739.32	24,782,635.98
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	3,085,306.62	942,143.99
ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย	4.1	6,627,996.31	6,627,996.31
รวมหนี้สินหมุนเวียน		57,616,042.25	62,352,776.28
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	4,405,490.30	1,598,901.43
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	623,883.00	984,515.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,103,233.90	675,591.98
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,132,607.20	3,259,008.41
รวมหนี้สิน		63,748,649.45	65,611,784.69
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 1,231,099,916 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,231,099,916.00	1,231,099,916.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,025,000,181 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,025,000,181.00	1,025,000,181.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		32,123,707.55	32,123,707.55
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		1,149,466.83	1,149,466.83
<b>กำไรสะสม</b>			
จัดสรรแล้ว			
ทุนสำรองตามกฎหมาย		26,750,000.00	26,750,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		155,444,447.44	165,258,272.73
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,240,467,802.82	1,250,281,628.11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,304,216,452.27	1,315,893,412.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บ้านร็อคคาร์เต็น จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขาย	25	85,454,788.50	45,843,386.00
รายได้อื่น		3,079,396.53	4,609,443.24
รวมรายได้		88,534,185.03	50,452,829.24
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย		50,614,947.43	24,900,070.71
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		10,429,203.28	6,864,472.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		34,647,561.54	36,129,864.11
รวมค่าใช้จ่าย		95,691,712.25	67,894,407.63
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน		(7,157,527.22)	(17,441,578.39)
ต้นทุนทางการเงิน		1,148,531.10	476,295.78
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,306,058.32)	(17,917,874.17)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	19	1,507,766.97	(2,152,711.06)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(9,813,825.29)	(15,765,163.11)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	354,221.98
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี		-	354,221.98
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(9,813,825.29)	(15,410,941.13)
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>			
		(0.010)	(0.015)
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : หุ้น)		1,025,000,181	1,025,000,181

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	180,669,213.86	1,265,692,569.24
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	-	(15,765,163.11)	(15,765,163.11)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	354,221.98	354,221.98
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี	-	-	-	-	(15,410,941.13)	(15,410,941.13)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	165,258,272.73	1,250,281,628.11
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	165,258,272.73	1,250,281,628.11
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(9,813,825.29)	(9,813,825.29)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี	-	-	-	-	(9,813,825.29)	(9,813,825.29)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	155,444,447.44	1,240,467,802.82

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท บ้านริออคาร์เคิ้น จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,306,058.32)	(17,917,874.17)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น			
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
สินค้าคงเหลือลดลงเป็นต้นทุนขาย		50,614,947.43	24,900,070.71
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		5,387,976.13	5,573,769.18
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		98,599.03	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์		15,813.51	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์		-	5.00
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้		-	(10,445.83)
กำไรจากการตัดจำหน่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(5,724.71)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		115,368.00	109,212.00
กำไรจากการตัดจำหน่ายเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	(311,293.77)
ดอกเบี้ยรับ		(409,983.43)	(1,160,719.68)
ดอกเบี้ยจ่าย		1,148,531.10	476,295.78
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		48,659,468.74	11,659,019.22
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		270,998.41	29,682.14
สินค้าคงเหลือ		(29,386,030.73)	(90,979,766.46)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		326,564.34	(269,345.00)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(7,170,899.41)	11,847,061.93
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		427,641.92	(689,646.37)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน		13,127,743.27	(68,402,994.54)
เงินสดรับดอกเบี้ย		396,592.25	389,146.38
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(1,056,016.40)	(538,741.19)
เงินสดจ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		(177,600.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน		12,290,719.12	(68,552,589.35)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		19,962,128.56	24,602,746.92
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(27,186.00)	(778,529.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		1,700.00	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้		-	1,038,391.66
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(799,900.00)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ		38,253.99	891,761.38
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		19,174,996.55	25,754,370.96
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	30,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(2,881,859.58)	(3,997,443.70)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(1,747,094.62)	(712,766.51)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		(4,628,954.20)	25,289,789.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		26,836,761.47	(17,508,428.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		23,502,464.98	41,010,893.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		50,339,226.45	23,502,464.98
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
<b>รายการที่มีใช้เงินสด ประกอบด้วย</b>			
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ		-	112,516,544.21
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	1,620,931.01
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่า		7,921,597.30	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	408,434.53

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568****1. ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ 601 ซอยรามคำแหง 39 ถนนประชาอุทิศ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่าย โดยมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภูเก็ต ระยอง และสมุทรปราการ

**2. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

บริษัทจัดทำงบการเงินเป็นภาษาไทยและมีหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท โดยจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีมติให้ประกาศใช้แล้วและตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นรายการบางประเภทซึ่งใช้เกณฑ์ตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดข้อสมมติที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และตัวเลขรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุด

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยและจัดทำเป็นภาษาไทยงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับเพื่อใช้กับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกับงบการเงินในงวดปัจจุบัน และฝ่ายบริหารได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินของบริษัทในงวดปัจจุบัน

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชียังได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับเพื่อใช้กับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินของบริษัท

### 3. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

#### 3.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอยู่ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

บริษัทประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

#### 3.2 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้อง โดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงินนั้น และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า โดยจะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

บริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยวิธีการทั่วไปของเครื่องมือทางการเงินอื่นซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ถ้าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ถ้าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

### 3.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่บริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคตและบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน

### 3.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน ณ วันที่เกิดรายการ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุน ณ วันที่เกิดรายการหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

### 3.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ซื้อจะมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ ตามประสงค์ หักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 5 ปี

### 3.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้เวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ โดยจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มา โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วย อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืม ในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

### 3.7 สัญญาเช่า

กรณีบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่าและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ บริษัทรับรู้จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมและปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล จนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่บริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่าบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ บริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### 3.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้วจะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 3.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานของพนักงานเพื่อจ่ายเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อเลิกจ้างตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ และแสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

### 3.10 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาวะผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาวะผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาวะผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.11 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในบ้านพร้อมที่ดินให้แก่ลูกค้าแล้ว ซึ่งถือเป็นภาระที่ปฏิบัติเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดิน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เนื่องมาจากการชำระเป็นไปตามงวดการชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้า ก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

### 3.12 การรับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยบริษัทได้ทำการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดิน ที่ขายตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ

### 3.13 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีซึ่งคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีดังกล่าวจะถูกทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

### 3.14 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### สินค้าคงเหลือ

บริษัทพิจารณาการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินค้าคงเหลือดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

#### ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## อาคาร และอุปกรณ์

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

## ที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทพิจารณาการตัดค่าของที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่า บริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตาม โครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราการลาออกและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

#### 4. รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง กิจการและหรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็น บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลที่มีอิทธิพล อย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญกับกิจการ ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญที่เป็นกรรมการหรือ พนักงานของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูงหรืออาจถูก ชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ ครอบครัวชินประพิณพร ถือหุ้นร้อยละ 21.01 ครอบครัวศิลปรัตน์ ถือหุ้นร้อยละ 19.97 (2567 : ร้อยละ 19.73) และครอบครัวชลคดีดำรงกุล ถือหุ้นร้อยละ 18.79 (2567 : ร้อยละ 16.85) ของทุนที่ออกและชำระแล้ว รายการค้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่ครอบครัวชินประพิณพร ครอบครัวศิลปรัตน์ และครอบครัวชลคดีดำรงกุลเป็นผู้ถือหุ้นหลักหรือเป็นกรรมการ ถือเป็นรายการระหว่างกันกับบริษัท

รายการค้ากับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

##### 4.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท ร็อคคาร์เด็นท์ กรุ๊ป จำกัด	-	18,050.90
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	264,290.68	114,984.88
ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6,627,996.31	6,627,996.31
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท ราชธานีลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	3,223,825.71	2,272,742.77
บริษัท ร็อคคาร์เด็นท์ กรุ๊ป จำกัด	4,266,971.21	178,316.43
รวม	<u>7,490,796.92</u>	<u>2,451,059.20</u>

## การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568			2567		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยจ่าย	สุทธิ
		รอตัดบัญชี			รอตัดบัญชี	
ไม่เกิน 1 ปี	3,379,776.00	(294,469.38)	3,085,306.62	976,536.00	(103,569.64)	872,966.36
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,608,815.00	(203,324.70)	4,405,490.30	1,670,768.00	(92,675.16)	1,578,092.84
รวม	7,988,591.00	(497,794.08)	7,490,796.92	2,647,304.00	(196,244.80)	2,451,059.20

## ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย บริษัทได้ประมาณการจากสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นตามหมายเหตุ 9

## 4.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
รายการ ธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ค่าบริการ	902,202.60	902,202.60
ค่าไฟฟ้า	263,280.99	301,195.37
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	216,545.50	77,413.37
รายการ ธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		
มูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์	-	1,038,391.66

## 4.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,244,000.00	6,385,750.00
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	198,900.00	198,900.00
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	17,347.00	36,033.00
รวม	6,460,247.00	6,620,683.00

4.4 นโยบายการกำหนดราคา

<u>รายการ</u>	<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา
ค่าไฟฟ้า	ราคาตามสัญญา
มูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 – 7.02 ต่อปี

4.5 ลักษณะความสัมพันธ์

<u>ชื่อ</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>
บริษัท ราชธานีลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการและผู้ถือหุ้นบางท่านร่วมกัน
บริษัท ร็อคคาร์เด็นท์ กรุ๊ป จำกัด	มีกรรมการและผู้ถือหุ้นบางท่านร่วมกัน
คุณวิรัตน์ ชินประพินพร	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
คุณเนาวนิจ ศิลปรัตน์	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

4.6 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยสัญญากำหนดระยะเวลา 1 ปี ซึ่งสามารถต่ออายุได้ บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าบริการเป็นจำนวนเงิน 0.08 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 0.08 ล้านบาท)

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
เงินสด	5,878.50	9,167.23
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	44,958,806.43	22,511,212.59
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	5,374,541.52	982,085.16
รวม	50,339,226.45	23,502,464.98

6. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

## ประกอบด้วย

	2568	2567
		(หน่วย : บาท)
ลูกหนี้อื่น	53,780.53	10,123.12
เงินทรองจ่าย-ผู้รับเหมา	2,454,553.61	2,454,553.61
เงินทรองจ่าย-พนักงาน	152,000.00	364,316.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	485,637.33	587,977.15
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,804.89	126,266.73
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,148,776.36	3,543,236.61
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน		
เงินทรองจ่าย-ผู้รับเหมา	(2,454,553.61)	(2,454,553.61)
สุทธิ	694,222.75	1,088,683.00

รายการเคลื่อนไหวของค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ไม่มีรายการเคลื่อนไหว

7. สินค้างเหลือ

## ประกอบด้วย

	2568	2567
		(หน่วย : บาท)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
บ้านและที่ดิน	203,692,126.24	125,676,821.44
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	42,665,811.21	60,654,745.39
งานระหว่างก่อสร้าง	11,810,824.67	73,748,487.13
สาธารณูปโภคติดตั้ง	48,253,010.54	66,979,469.13
รวม	306,421,772.66	327,059,523.09

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา จำนวนเงิน 0.59 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน เท่ากับร้อยละ 4.50 (2567 : ร้อยละ 0.71 – 1.14)

#### 8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละต่อปี)			
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำ 6 – 12 เดือน	0.30 – 1.95	0.30 – 1.95	607,454.99	20,569,583.55
รวม			<u>607,454.99</u>	<u>20,569,583.55</u>

#### 9. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเคลื่อนไหวของที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	919,861,866.14	1,033,999,341.36
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	-
โอนออกระหว่างปี	-	(114,137,475.22)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	<u>919,861,866.14</u>	<u>919,861,866.14</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้จดจำนองที่ดินรอพัฒนาราคาทุน จำนวนเงิน 38.18 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 38.18 ล้านบาท) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 28

เมื่อปี 2547 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นสองท่าน โดยทำสัญญาตกลงจ่ายชำระดอกเบี้ยด้วยการโอนที่ดิน หลังการพัฒนาแล้วจำนวน 5 ไร่ให้แก่ผู้ให้กู้ดังกล่าวในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 (จนถึงกำหนดจ่ายชำระคืน เงินกู้) ต่อมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ผู้ถือหุ้นสองท่านได้ทำหนังสือโอนสิทธิ์ที่ดินจำนวน 5 ไร่ ให้แก่กรรมการ ท่านหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียวโดยไม่คิดค่าตอบแทน ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่า ประมาณ 6.63 ล้านบาท ซึ่งที่ดินอยู่ระหว่างรอการพัฒนาและยังไม่มีมีการโอนให้แก่กรรมการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวนเงิน 6.63 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 4.1

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประกอบด้วย

	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	ยานพาหนะ	(หน่วย : บาท) รวม
ราคาทุน :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,263,767.05	10,181,409.96	3,078,191.13	693,538.10	6,093,288.40	24,310,194.64
ซื้อสินทรัพย์	-	-	27,186.00	-	-	27,186.00
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	(47,989.50)	-	-	(47,989.50)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,263,767.05	10,181,409.96	3,057,387.63	693,538.10	6,093,288.40	24,289,391.14
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	-	(3,287,835.53)	(2,522,703.01)	(637,564.43)	(4,608,208.76)	(11,056,311.73)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่เข้ากำไรหรือขาดทุนสำหรับปี	-	(485,029.50)	(204,384.44)	(49,324.28)	(484,846.43)	(1,223,584.65)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	30,475.99	-	-	30,475.99
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(3,772,865.03)	(2,696,611.46)	(686,888.71)	(5,093,055.19)	(12,249,420.39)
มูลค่าตามบัญชี :-						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,263,767.05	6,408,544.93	360,776.17	6,649.39	1,000,233.21	12,039,970.75
ค่าเสื่อมราคา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						1,223,584.65

(หน่วย : บาท)

	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,642,836.04	10,181,409.96	2,911,092.13	693,538.10	5,545,438.40	21,974,314.63
ซื้อสินทรัพย์	-	-	185,679.00	-	592,850.00	778,529.00
รับโอน	1,620,931.01	-	-	-	-	1,620,931.01
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	(18,580.00)	-	(45,000.00)	(63,580.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,263,767.05	10,181,409.96	3,078,191.13	693,538.10	6,093,288.40	24,310,194.64
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	(2,785,342.57)	(2,287,080.54)	(580,093.83)	(4,189,719.96)	(9,842,236.90)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่เข้ากำไรหรือขาดทุนสำหรับปี	-	(502,492.96)	(254,199.47)	(57,470.60)	(463,486.80)	(1,277,649.83)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	18,577.00	-	44,998.00	63,575.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(3,287,835.53)	(2,522,703.01)	(637,564.43)	(4,608,208.76)	(11,056,311.73)
มูลค่าตามบัญชี :-						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,263,767.05	6,893,574.43	555,488.12	55,973.67	1,485,079.64	13,253,882.91
ค่าเสื่อมราคา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						1,277,649.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อาคาร และอุปกรณ์บางส่วนซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่  
ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 7.59 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 7.17  
ล้านบาท)

#### 11. สินทรัพย์สิทธิการเช่า

ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)		
	<u>ค่าเช่าพื้นที่อาคาร</u>	<u>ยานพาหนะ</u>	<u>รวม</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,310,003.70	8,308,318.62	10,618,322.32
จำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	(2,800,000.00)	(2,800,000.00)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,059,549.32)	(2,231,849.13)	(4,291,398.45)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	1,772,054.17	1,772,054.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	250,454.38	5,048,523.66	5,298,978.04
สินทรัพย์สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	6,021,597.30	2,699,900.00	8,721,497.30
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการเช่า	(5,775,138.72)	-	(5,775,138.72)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,006,125.36)	(2,156,653.79)	(4,162,779.15)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	5,690,877.21	-	5,690,877.21
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,181,664.81	5,591,769.87	9,773,434.68

ค่าเสื่อมราคา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) 4,291,398.45

ค่าเสื่อมราคา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) 4,162,779.15

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	389,697.42	304,684.34

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนเงิน 3.27  
ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 4.30 ล้านบาท)

12. สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2568			
	1 มกราคม 2567	รับรู้ในกำไร หรือขาดทุน	รับรู้ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2567	รับรู้ในกำไร หรือขาดทุน	รับรู้ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์สิทธิการใช้	58,190.11	33,845.89	-	92,036.00	(30,900.24)	-	61,135.76
ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,325,599.26	-	-	1,325,599.26	-	-	1,325,599.26
ประมาณการหนี้สินในคดีความ ที่ถูกฟ้องร้อง	151,893.00	-	-	151,893.00	-	-	151,893.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	292,267.51	(41,151.96)	(54,212.55)	196,903.00	(72,126.40)	-	124,776.60
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	2,160,017.13	-	2,160,017.13	(1,404,740.33)	-	755,276.80
รวม	1,827,949.88	2,152,711.06	(54,212.55)	3,926,448.39	(1,507,766.97)	-	2,418,681.42

13. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน เป็นเงินกู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุ 90 วัน (2567 : อายุ 90 – 91 วัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี (2567 : ร้อยละ 4.50 ต่อปี) โดยมีหลักประกัน ตามหมายเหตุ 9

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	1,880,711.03	6,587,636.61
เงินประกันผลงานรับจากผู้รับเหมาก่อสร้าง	10,880,267.79	13,444,318.30
ประมาณการหนี้สินในคดีความที่ถูกฟ้องร้อง	759,465.00	759,465.00
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	45,993.00	198,983.00
เช็คจ่ายล่วงหน้า	2,542,423.04	422,410.28
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,566,599.11	2,729,770.61
เจ้าหนี้อื่น	227,280.35	640,052.18
รวม	17,902,739.32	24,782,635.98

## 15. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า-กิจการอื่น	-	89,986.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,490,796.92	2,451,059.20
รวม	<u>7,490,796.92</u>	<u>2,541,045.42</u>

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นปี	2,541,045.42	6,538,489.12
ทำสัญญาเพิ่มระหว่างปี	7,921,597.30	-
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(89,986.22)	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้ระหว่างปี	389,697.42	304,684.34
จ่ายชำระระหว่างปี	(3,271,557.00)	(4,302,128.04)
หนี้สินตามสัญญาเช่าสิ้นปี	<u>7,490,796.92</u>	<u>2,541,045.42</u>

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)					
	2568			2567		
	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	ดอกเบี้ยจ่าย รอตัดบัญชี	สุทธิ	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	ดอกเบี้ยจ่าย รอตัดบัญชี	สุทธิ
ไม่เกิน 1 ปี	3,379,776.00	(294,469.38)	3,085,306.62	1,048,536.00	(106,392.01)	942,143.99
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,608,815.00	(203,324.70)	4,405,490.30	1,691,768.00	(92,866.57)	1,598,901.43
รวม	<u>7,988,591.00</u>	<u>(497,794.08)</u>	<u>7,490,796.92</u>	<u>2,740,304.00</u>	<u>(199,258.58)</u>	<u>2,541,045.42</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ากับคู่สัญญาหลายแห่งเพื่อเช่าพื้นที่ และยานพาหนะ จำนวน 4 สัญญา (2567 : จำนวน 4 สัญญา) สัญญาเช่ากำหนดชำระค่าเช่าเป็นงวดรายเดือนตั้งแต่เดือนละ 28,479.00 บาทถึงเดือนละ 179,124.00 บาท (2567 : เดือนละ 6,000.00 บาทถึงเดือนละ 179,124.00 บาท โดยมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีถึง 5 ปี (2567 : 2 ปีถึง 4 ปี)

16. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานกรณีการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุตามข้อกำหนดของกฎหมายแรงงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี		
ไม่หมุนเวียน	984,515.00	1,461,337.53
หมุนเวียน	177,600.00	-
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	84,168.00	90,072.00
ดอกเบี้ยจ่าย	31,200.00	19,140.00
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ		
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(440,833.53)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงประสบการณ์	-	32,399.00
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายระหว่างปี	(177,600.00)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานหมุนเวียน	(476,000.00)	(177,600.00)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ		
ผลประโยชน์พนักงานสิ้นปี	<u>623,883.00</u>	<u>984,515.00</u>

สมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
อัตราคิดลด	2.92%	2.92%
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.58%	3.58%
อัตราส่วนของพนักงานที่คาดว่าจะลาออกก่อนเกษียณ	0.00% – 17.00%	0.00% – 17.00%

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในการประมาณการภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ถ้าอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น 0.50%	(32,970.00)	(33,087.00)
ถ้าอัตราคิดลดลดลง 0.50%	35,208.00	35,351.00
ถ้าอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนเพิ่มขึ้น 0.50%	37,993.00	34,889.00
ถ้าอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนลดลง 0.50%	(35,785.00)	(32,983.00)
ถ้าอัตราส่วนของพนักงานที่คาดว่าจะลาออกก่อนเกษียณ เพิ่มขึ้น 1.00%	(86,301.00)	(84,240.00)
ถ้าอัตราส่วนของพนักงานที่คาดว่าจะลาออกก่อนเกษียณ ลดลง 1.00%	93,007.00	85,619.00

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน โดยไม่คิดลด มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ไม่เกิน 1 ปี	-	472,455.00
1 - 5 ปี	-	-
เกินกว่า 5 ปี	1,918,038.00	1,658,059.00
รวม	<u>1,918,038.00</u>	<u>2,130,514.00</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานของบริษัทประมาณ 19 ปี (2567 : 20 ปี)

17. ทุนเรือนหุ้น

	จำนวนหุ้น (หน่วย : หุ้น)	หุ้นสามัญ (หน่วย : บาท)
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,231,099,916	1,231,099,916.00
เพิ่มทุน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,231,099,916	1,231,099,916.00
เพิ่มทุน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,231,099,916	1,231,099,916.00
	จำนวนหุ้น (หน่วย : หุ้น)	หุ้นสามัญ (หน่วย : บาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,025,000,181	1,025,000,181.00
เพิ่มทุน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,025,000,181	1,025,000,181.00
เพิ่มทุน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,025,000,181	1,025,000,181.00

การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน 0.05:1 (2567 : 0.05:1)

18. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล

19. ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปัจจุบัน	-	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ภาษีเงินได้หรือการตัดบัญชีของ ผลแตกต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	1,507,766.97	(2,152,711.06)
รวมค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	<u>1,507,766.97</u>	<u>(2,152,711.06)</u>

ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้กับกำไรทางบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(8,306,058.32)	(17,917,874.17)
อัตรากำไรที่ใช้	20%	20%
ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตรากำไรที่ใช้	(1,661,211.66)	(3,583,574.83)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีเงินได้	3,107,070.92	1,434,103.04
ผลจากการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	61,907.71	(3,239.27)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	<u>1,507,766.97</u>	<u>(2,152,711.06)</u>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้หรือตัดบัญชีเกี่ยวกับ ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	54,212.55

## 20. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ชำระแล้วและ ออกจำหน่ายอยู่ในระหว่างปี

## 21. การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	รายการที่ไม่เป็นเงินสด				31 ธันวาคม 2568
	1 มกราคม 2568	รายการเงินสด	ทำสัญญาเพิ่ม	การเปลี่ยนแปลงอื่น	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,541,045.42	(2,881,859.58)	7,921,597.30	(89,986.22)	7,490,796.92
คอกเบี้ยค้างจ่าย	18,493.14	(1,747,094.62)	-	1,739,697.37	11,095.89
รวม	32,559,538.56	(4,628,954.20)	7,921,597.30	1,649,711.15	37,501,892.81

(หน่วย : บาท)

	รายการที่ไม่เป็นเงินสด				31 ธันวาคม 2567
	1 มกราคม 2567	รายการเงินสด	ทำสัญญาเพิ่ม	การเปลี่ยนแปลงอื่น	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,538,489.12	(3,997,443.70)	-	-	2,541,045.42
คอกเบี้ยค้างจ่าย	-	(712,766.51)	-	731,259.65	18,493.14
รวม	6,538,489.12	25,289,789.79	-	731,259.65	32,559,538.56

## 22. ผลประโยชน์ของพนักงาน

### 22.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมในอัตราขึ้นต่อร้อยละ 3 ของค่าจ้าง และเงินที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 สำหรับพนักงานที่มีอายุงานไม่เกิน 1 ปี และอัตราร้อยละ 5 สำหรับพนักงานที่มีอายุงานเกินกว่า 1 ปี กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบของกองทุน

บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท (2567: จำนวนเงิน 0.39 ล้านบาท)

## 22.2 ผลประโยชน์พนักงานกรณีการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานกรณีการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุตามข้อกำหนดของกฎหมายแรงงาน ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	84,168.00	90,072.00
ดอกเบี้ยจ่าย	31,200.00	19,140.00
รวมส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	<u>115,368.00</u>	<u>109,212.00</u>
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม		
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(440,833.53)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงประสิทธิภาพ	-	32,399.00
รวมส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	<u>-</u>	<u>(408,434.53)</u>
รวม	<u>115,368.00</u>	<u>(299,222.53)</u>

รายการค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานกรณีการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้แสดงรวมอยู่ในรายการประเภทต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98,021.00	73,179.00
ค่าตอบแทนกรรมการ	17,347.00	36,033.00
รวม	<u>115,368.00</u>	<u>109,212.00</u>

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายบางรายการสามารถนำมาแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
		(หน่วย : บาท)
ค่าวัสดุและค่าจ้างเหมาก่อสร้าง	29,977,197.00	203,751,274.54
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์		
เพื่อขายและระหว่างพัฒนา	20,637,750.43	(178,851,203.83)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,387,976.13	5,573,769.18
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	7,828,221.04	7,917,345.63
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	6,460,247.00	6,620,683.00
ค่าตอบแทนการขายและค่าโฆษณา	5,961,664.46	4,627,285.24
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,469,950.00	1,694,121.00

24 ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทระบุส่วนงานดำเนินงานโดยอ้างอิงจากรายงานภายในของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานเป็นประจำเพื่อการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายและดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงิน จึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้ในงบการเงินของบริษัท แสดงได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ลูกค้ายประเภทบุคคลธรรมดา	-	1 ราย

25 รายได้

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลการจำแนกรายได้และข้อมูลรายได้ที่เปิดเผยตามส่วนงานดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	ส่วนงานดำเนินงาน	
	2568	2567
รายได้จากลูกค้าภายนอก	85.45	45.84
รายได้จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์		
- ประเทศไทย	85.45	45.84
รายได้จำแนกตามภาวะที่ต้องปฏิบัติโดย		
- เสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	85.45	45.84

26 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ตามความเหมาะสมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบของความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านตลาด

## - ความเสี่ยงด้านสกุลเงิน

ความเสี่ยงด้านสกุลเงินเป็นความเสี่ยงที่มูลค่าชุดิทธิหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากรายการค้าส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินบาท

## - ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่มูลค่าชุดิทธิหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยตลาด

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืม และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยแต่อย่างใด เนื่องจากฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่จะกระทบต่อบริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ปรับขึ้นลงตาม ราคาคตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45,037,450.70	-	5,301,775.75	50,339,226.45	0.20 – 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	607,454.99	-	607,454.99	0.30 – 1.45
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	4.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,490,796.92	-	7,490,796.92	4.82 – 7.02

(หน่วย : บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ปรับขึ้นลงตาม ราคาคตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,709,433.93	-	793,031.05	23,502,464.98	0.15 – 1.95
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	20,569,583.55	-	20,569,583.55	0.30 – 1.95
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	4.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,541,045.42	-	2,541,045.42	4.82 – 7.02

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นการขายที่กำหนดให้มีการชำระหนี้จากลูกค้าจนครบถ้วนแล้วจึงส่งมอบอสังหาริมทรัพย์

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด

การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ตามจำนวนเงินของกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่คิดลด มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
31 ธันวาคม 2568					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17,902,739.32	-	-	17,902,739.32	17,902,739.32
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,379,776.00	4,608,815.00	-	7,988,591.00	7,490,796.92
(หน่วย : บาท)					
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
31 ธันวาคม 2567					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24,782,635.98	-	-	24,782,635.98	24,782,635.98
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,048,536.00	1,691,768.00	-	2,740,304.00	2,541,045.42

## 27 การวัดมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ซึ่งได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า มีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี

## 28 วงเงินสินเชื่อสถาบันการเงิน

	(หน่วย : ล้านบาท)					
	2568			2567		
	วงเงิน	ใช้ไป	คงเหลือ	วงเงิน	ใช้ไป	คงเหลือ
วงเงินหนังสือค้ำประกัน	104.00	(56.07)	47.93	104.00	(74.74)	29.26
วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน	30.00	(30.00)	-	30.00	(30.00)	-
รวม	134.00	(86.07)	47.93	134.00	(104.74)	29.26

## 29 ภาระผูกพัน

นอกจากนี้สิ้นตามที่ปรากฏในงบฐานะการเงินบริษัทยังมีภาระผูกพัน ดังนี้

- 29.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันในด้านการพัฒนาโครงการและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 2.60 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงินประมาณ 26.12 ล้านบาท)
- 29.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจัดสรรที่ดินจำนวนเงิน 76.95 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 74.74 ล้านบาท)
- 29.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัยกับบริษัทอื่น อายุสัญญาจนกว่าจะบอกเลิก บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญา เดือนละ 0.25 ล้านบาท (2567 : เดือนละ 0.25 ล้านบาท)
- 29.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและสัญญาจ้างออกแบบตกแต่งภายในบ้านตัวอย่างกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญา จำนวนเงิน 1.60 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 1.60 ล้านบาท)
- 29.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างบริหารการขายกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 4.00 – 5.00 ของราคาขายที่ตกลงกันตามสัญญา (2567 : ร้อยละ 4.00 – 5.00 ของราคาขายที่ตกลงกันตามสัญญา)
- 29.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาก่อสร้างงานเทคนิคเสริมเหล็กผิวถนนรางระบายน้ำและรั้วกับบุคคลภายนอก โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาจำนวนเงิน 2.54 ล้านบาท (2567 : จำนวนเงิน 2.88 ล้านบาท)

## 30 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเพื่อให้ออกงบการเงินได้เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

---