

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### การด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ข้อ 6 ข้อ 8 และข้อ 9 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ดังกล่าว มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการพิจารณาการด้อยค่า ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าว เนื่องจากในการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท และผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ (ถ้ามี) อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และสอบทานความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 22 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องที่อยู่ภายใต้การพิจารณาคดีของศาล ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องดังกล่าวยังไม่สามารถระบุได้ ผู้บริหารจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเพียงพอของประมาณการหนี้สิน เนื่องจากความไม่แน่นอนของคดีฟ้องร้องดังกล่าว จึงได้กำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้สอบทานหนังสือยืนยันจากทนายความของกลุ่มบริษัทและประเมินผลของหนังสือยืนยันดังกล่าว และสอบถามรายละเอียดความคืบหน้าของคดีฟ้องร้องและข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากผู้บริหาร ตลอดจนวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินและพิจารณาหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็น ของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจ ละเว้น การแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของ กลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและ การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผล ที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ในรายงานของผู้สอบบัญชีในวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวชุตินา วงษ์ศราพันธ์ชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9622

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 27 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

นอกจากที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น ๆ เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและในงวดอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

## เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ ได้รวมงบการเงินของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน	
			2567	2566
บริษัท พี.บี.เอ็ดเตท จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%

รายการบัญชีระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญได้ถูกตัดออกในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือที่คล้ายคลึงกัน

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

### การเปลี่ยนแปลงจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่จำนวนหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว



### 3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

#### รายได้

##### โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

##### รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

##### ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### ค่าใช้จ่าย

##### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึก ในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการ ในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวสำหรับการรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกหรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้นและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและ ข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

## การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กลุ่มบริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ของกลุ่มบริษัท ในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น โดยจัดประเภทเป็น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อในการถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ณ วันที่ทำรายการ (Trade date) และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินที่มีอยู่หรือใหม่ หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นการสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

## เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

## ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายโดยใช้ข้อมูลสถานะคงค้างในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่น

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต ความน่าจะเป็นของการได้รับชำระหนี้ อายุของหนี้ที่คงค้าง ภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และข้อสมมติฐานรวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจมหภาคในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง อย่างไรก็ตามการใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

## ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาโครงการก่อน โครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนขายของโครงการจะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

### **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคต แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงในกำไรหรือขาดทุน

### **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกเปลี่ยนแทน ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี

### **ค่าเสื่อมราคา**

ค่าเสื่อมราคابันทึกในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารเท่ากับ 30 ปี และ 44 ปี

### **อาคารและอุปกรณ์**

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### **ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง**

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีโดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทึกลงในกำไรหรือขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 - 10
อุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

## สัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัท เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ดังนี้

	จำนวนปี
อาคาร	25

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณเป็นเวลา 5 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

## ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืม จะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น ให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วยการกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

## ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวเป็นนัยสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ซึ่งการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้เพียงพอกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

#### ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย และชำระแล้วในระหว่างปี

#### 4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัท ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจ ในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตาม เจื่อนใจทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่ง เป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	122,000.00	119,000.00	122,000.00	119,000.00
ค่าเช่าจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,000.00	-	12,000.00
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	53,916.03	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,547,536.76	2,533,588.80	2,547,536.76	2,533,588.80
ค่ารับรอง				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	76,517.02	12,316.71	76,517.02	12,316.71
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	42,606.54	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,226,411.09	2,287,062.17	2,226,411.09	2,287,062.17
ซื้อที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	85,600,000.00	-	85,600,000.00

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ



ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,859,000.00	9,503,750.00
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	59,658.94	96,582.06
รวม	9,918,658.94	9,600,332.06

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพิล็กซ์ จำกัด	-	-	-	947.50
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	-	1,273.25
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	-	-	195.00	390.50
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุ 7)	-	-	6,052,203.84	4,671,567.54
เงินประกันการเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	805,920.00	805,920.00	805,920.00	805,920.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	28,806.54	31,554.30	28,806.54	31,554.30
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	-	10,000.00	-	10,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	43,848,092.05	45,094,216.96	43,848,092.05	45,094,216.96

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	31,089,405.09	31,089,405.09
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(31,089,405.09)	(31,089,405.09)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	-	-

ดอกเบี้ยค้างรับ – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท พี.บี.เอส.เตท จำกัด	42,424,823.15	42,424,823.15
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(42,424,823.15)	(42,424,823.15)
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม ไม่มีหลักประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	8,000,000.00	-
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	4,000,000.00	-
รวม	12,000,000.00	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
เพิ่มขึ้น	12,000,000.00	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,000,000.00	-

ดอกเบี้ยค้างจ่าย – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	28,404.37	-
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	14,202.17	-
รวม	42,606.54	-

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.15 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

สัญญาที่สำคัญ

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้ในการดำเนินงานกับบริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.46 ล้านบาท

#### ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พี.บี.เอส.เตก จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พี.แอนด์ บี รัชดา โฮเต็ล จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน

#### หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

##### นโยบายการกำหนดราคา

ค่าบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่ารับรอง	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกันและอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์
ซื้อที่ดิน	ราคาตลาด
มูลค่าตามสัญญาเช่าและบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา

#### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

##### บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	258,296.55	551,005.50	257,896.55	551,005.50
เงินฝากธนาคาร	27,323,077.10	76,733,123.30	26,493,306.84	66,693,008.72
รวม	27,581,373.65	77,284,128.80	26,751,203.39	67,244,014.22

#### 6. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	94,865,011.90	86,146,689.95	87,114,140.83	76,289,444.43
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	208,685,461.93	164,398,133.87	208,685,461.93	164,398,133.87
รวม	303,550,473.83	250,544,823.82	295,799,602.76	240,687,578.30
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง				
ของมูลค่าโครงการ	(30,483,296.60)	(30,483,296.60)	(28,744,818.99)	(28,744,818.99)
ยอดคงเหลือ	273,067,177.23	220,061,527.22	267,054,783.77	211,942,759.31

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้ร่วมลงทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 4.26 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4.31 ล้านบาท)

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของโครงการบางส่วน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 13)

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	บาท		สัดส่วนเงินลงทุน		บาท		บาท		บาท	
	ทุนชำระแล้ว		(ร้อยละ)		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท พี.บี.เอส.เทค จำกัด	2,000,000.00	2,000,000.00	100	100	2,000,000.00	2,000,000.00	(2,000,000.00)	(2,000,000.00)	-	-
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	1,750,000.00	1,750,000.00	100	100	1,750,000.00	1,750,000.00	-	-	1,750,000.00	1,750,000.00
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	550,000.00	550,000.00	100	100	28,948,548.00	28,948,548.00	(24,646,344.16)	(26,026,980.46)	4,302,203.84	2,921,567.54
รวม					32,698,548.00	32,698,548.00	(26,646,344.16)	(28,026,980.46)	6,052,203.84	4,671,567.54
					บาท					
					2567	2566				
ณ วันที่ 1 มกราคม					28,026,980.46	28,026,980.46				
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า					(1,380,636.30)	-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					26,646,344.16	28,026,980.46				

8. ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินรอการพัฒนา	106,827,364.20	57,056,620.00	104,989,494.20	55,218,750.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(29,639,250.00)	(27,056,620.00)	(27,801,380.00)	(25,218,750.00)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	77,188,114.20	30,000,000.00	77,188,114.20	30,000,000.00

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารชุด	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,080,500.19	197,513,564.07	9,242,852.32	232,836,916.58
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	197,513,564.07	9,242,852.32	232,836,916.58
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	132,670,645.48	5,797,920.99	138,468,566.47
ค่าเสื่อมราคา	-	8,658,660.01	233,404.86	8,892,064.87
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	141,329,305.49	6,031,325.85	147,360,631.34
ค่าเสื่อมราคา	-	2,172,068.24	108,982.83	2,281,051.07
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	143,501,373.73	6,140,308.68	149,641,682.41
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,080,500.19	56,184,258.58	3,211,526.47	85,476,285.24
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	54,012,190.34	3,102,543.64	83,195,234.17

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารชุด	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,080,500.19	197,513,564.07	2,016,527.38	225,610,591.64
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	197,513,564.07	2,016,527.38	225,610,591.64
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	132,670,645.48	-	132,670,645.48
ค่าเสื่อมราคา	-	8,658,660.01	54,097.89	8,712,757.90
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	141,329,305.49	54,097.89	141,383,403.38
ค่าเสื่อมราคา	-	2,172,068.24	67,346.31	2,239,414.55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	143,501,373.73	121,444.20	143,622,817.93
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,080,500.19	56,184,258.58	1,962,429.49	84,227,188.26
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	26,080,500.19	54,012,190.34	1,895,083.18	81,987,773.71

บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ดังต่อไปนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	อัตราค่าเช่าต่อเดือน		
	ผู้เช่า	ระยะเวลา	(ล้านบาท)
สัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	บริษัทอื่น	1 - 2 ปี	0.56
	หน่วยงานราชการ	1 ปี	0.80

#### บริษัท

ในระหว่างปี บริษัทได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 450 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 23) โดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด วิธีการประเมินราคาแบบวิธีต้นทุน และ จำนวนเงิน 3.79 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 23) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 13)

#### บริษัทย่อย

มูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 17.60 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 23) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

## 10. อาคารและอุปกรณ์

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,813,961.99	7,623,712.58	6,000,244.59	15,437,919.16
ซื้อ	-	332,743.00	-	332,743.00
จำหน่าย	-	(124,120.00)	-	(124,120.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,813,961.99	7,832,335.58	6,000,244.59	15,646,542.16
ซื้อ	-	476,854.40	-	476,854.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,813,961.99	8,309,189.98	6,000,244.59	16,123,396.56
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,656,082.55	7,191,243.09	6,000,235.59	14,847,561.23
ค่าเสื่อมราคา	54,103.95	188,318.63	-	242,422.58
จำหน่าย	-	(124,119.00)	-	(124,119.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,710,186.50	7,255,442.72	6,000,235.59	14,965,864.81
ค่าเสื่อมราคา	38,057.38	233,308.30	-	271,365.68
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,748,243.88	7,488,751.02	6,000,235.59	15,237,230.49
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	103,775.49	576,892.86	9.00	680,677.35
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	65,718.11	820,438.96	9.00	886,166.07



	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,813,961.99	7,087,000.84	6,125,244.59	15,026,207.42
ซื้อ	-	332,743.00	-	332,743.00
จำหน่าย	-	(124,120.00)	-	(124,120.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,813,961.99	7,295,623.84	6,125,244.59	15,234,830.42
ซื้อ	-	476,854.40	-	476,854.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,813,961.99	7,772,478.24	6,125,244.59	15,711,684.82
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,656,082.55	6,654,618.35	6,022,416.38	14,333,117.28
ค่าเสื่อมราคา	54,103.95	188,318.63	22,999.96	265,422.54
จำหน่าย	-	(124,119.00)	-	(124,119.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,710,186.50	6,718,817.98	6,045,416.34	14,474,420.82
ค่าเสื่อมราคา	38,057.38	233,308.30	21,817.30	293,182.98
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,748,243.88	6,952,126.28	6,067,233.64	14,767,603.80
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	103,775.49	576,805.86	79,828.25	760,409.60
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	65,718.11	820,351.96	58,010.95	944,081.02

ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
แสดงไว้ใน				
ต้นทุนบริการ	0.03	-	0.03	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.24	0.24	0.27	0.26
รวม	0.27	0.24	0.30	0.26
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมได้ตัดจำหน่าย				
ค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่	14.41	11.21	13.87	10.68

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อาคาร	
<b>ราคาทุน</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		49,772,554.75
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		49,772,554.75
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		5,972,706.71
ค่าเสื่อมราคา		1,990,902.24
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		7,963,608.95
ค่าเสื่อมราคา		1,990,902.24
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		9,954,511.19
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		41,808,945.80
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		39,818,043.56
	<b>ล้านบาท</b>	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
แสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.99	1.99

## 12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้สินลูกค้า	2,896,748.46	7,545.75	2,896,748.46	7,545.75
เจ้าหนี้อื่น	4,943,383.15	3,116,001.81	4,943,345.65	3,115,944.31
รายได้รับล่วงหน้า	205,128.00	47,500.00	205,128.00	47,500.00
เงินประกันผลงาน	5,344,845.70	4,000,050.66	5,344,845.70	4,000,050.66
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,926,666.94	1,972,860.76	1,501,491.14	1,525,370.08
รวม	12,420,023.79	9,136,413.23	11,994,810.49	8,688,865.05
รวมทั้งหมด	15,316,772.25	9,143,958.98	14,891,558.95	8,696,410.80

### 13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	108,560,000.00	42,800,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดบัญชี	(1,630,468.80)	(1,766,557.38)
สุทธิ	106,929,531.20	41,033,442.62
หัก เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,203,755.12)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	105,725,776.08	41,033,442.62

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	42,800,000.00	-
กู้ยืมเพิ่ม	65,760,000.00	42,800,000.00
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,560,000.00	42,800,000.00

โดยมีรายละเอียดแยกตามมูลหนี้ ดังนี้

ผู้ให้กู้	วงเงิน (ล้านบาท)	มูลหนี้ (ล้านบาท)		อ้างอิงอัตรา	
		2567	2566	ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	การชำระหนี้
<b>บริษัท</b>					
ธนาคาร	227	78.56	42.80	MLR	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืน เงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2571
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	100	30.00	-	MLR	ชำระคืนเงินต้นรายเดือนตั้งแต่วันที่ 13 และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน ในปี 2569
		<u>108.56</u>	<u>42.80</u>		

บริษัทได้จัดจ้างที่คืนของโครงการบางส่วน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 6)

บริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 9)

ภายใต้สัญญาผู้ยืมเงิน บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

#### 14. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	45,094,216.96	46,279,690.79
จ่ายชำระ	(1,246,124.91)	(1,185,473.83)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	43,848,092.05	45,094,216.96
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,309,879.03)	(1,246,124.91)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>42,538,213.02</u>	<u>43,848,092.05</u>

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้กำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,990,902.24	1,990,902.24
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,226,411.09	2,287,062.17
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	6,000.00	12,000.00
รวม	4,223,313.33	4,289,964.41

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อายุของสัญญาเช่าบวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญา โดยมีระยะเวลาประมาณ 25 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ดังนี้

ปี	บาท		
	2567		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอดับบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	1,309,879.03	2,162,656.97	3,472,536.00
2 - 5	5,944,847.79	7,945,296.21	13,890,144.00
มากกว่า 5 ปี	36,593,365.23	15,494,674.77	52,088,040.00
รวม	43,848,092.05	25,602,627.95	69,450,720.00

ปี	บาท		
	2566		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอดับบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	1,246,124.91	2,226,411.09	3,472,536.00
2 - 5	5,655,501.58	8,234,642.42	13,890,144.00
มากกว่า 5 ปี	38,192,590.47	17,367,985.53	55,560,576.00
รวม	45,094,216.96	27,829,039.04	72,923,256.00

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงิน 3.47 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

#### 15. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
<b>โครงการผลประโยชน์พนักงาน</b>		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	2,700,672.75	1,451,319.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	261,340.75	113,730.75
ต้นทุนดอกเบี้ย	81,159.50	20,406.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :		
ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	1,155,979.00
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(663,747.00)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	810,985.00
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายในปีปัจจุบัน	(133,673.00)	(188,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,909,500.00	2,700,672.75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ประมาณ 11 ปี

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	2567	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(107,947.00)	113,990.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	128,428.00	(122,360.00)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(131,199.00)	138,374.00

	บาท	
	2566	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(106,466.00)	112,685.00
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	112,381.00	(107,207.00)
อัตรากำไรหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(114,901.00)	121,000.00

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการประมาณการผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2.74%
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	2.51%
อัตรากำไรหมุนเวียนพนักงาน	0% - 31%
อัตรามรณะ (ตารางมรณะ)	ปี 2560

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด เช่น พนักงานที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนๆ สุดท้าย 400 วัน

#### 16. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

#### 17. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน

## 18. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้าง	108,704,641.45	124,248,558.38	108,504,641.45	124,248,558.38
การเปลี่ยนแปลงใน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(102,291,315.02)	(19,863,639.56)	(104,355,082.93)	(19,863,639.56)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	17,789,871.25	16,323,192.30	17,789,871.25	16,323,192.30
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	4,568,515.09	11,145,143.68	4,548,695.87	10,988,836.67
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	303,930.00	3,674,301.00	184,470.00	3,674,301.00
ค่าสาธารณูปโภค	8,943,078.01	8,830,546.53	8,817,419.81	8,696,405.35

## 19. ภาษีเงินได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนเงิน 181.21 ล้านบาท และ 151.35 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 174.57 ล้านบาท และ 143.32 ล้านบาท ตามลำดับ) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้จำนวนเงินดังกล่าวได้รวมผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวนเงิน 86.07 ล้านบาท และ 62.33 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 83.15 ล้านบาท และ 58.28 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568 ถึง 2572

## 20. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้ ในปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต



## 21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ กรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการหลักในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประเภทของกิจกรรมแล้วสามารถแยกรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	บาท					
	พัฒนาสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขาย						
และบริการ	9,120,956.00	148,934,602.00	20,344,208.05	21,690,295.37	29,465,164.05	170,624,897.37
ต้นทุนขายและบริการ	(6,413,326.43)	(104,384,918.82)	(8,461,076.87)	(14,805,528.93)	(14,874,403.30)	(119,190,447.75)
กำไรขั้นต้น	2,707,629.57	44,549,683.18	11,883,131.18	6,884,766.44	14,590,760.75	51,434,449.62

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท					
	พัฒนาสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์						
ต้นทุนการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์	273,067,177.23	220,061,527.22	-	-	273,067,177.23	220,061,527.22
ที่ดินรอการพัฒนา	77,188,114.20	30,000,000.00	-	-	77,188,114.20	30,000,000.00
อสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	-	-	83,195,234.17	85,476,285.24	83,195,234.17	85,476,285.24
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและ						
เจ้าหนี้อื่น	14,753,610.87	8,666,752.55	563,161.38	477,206.43	15,316,772.25	9,143,958.98
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วน						
ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	1,203,755.12	-	-	-	1,203,755.12	-
ประมาณการต้นทุน						
โครงการ	3,070,331.06	2,716,127.53	-	-	3,070,331.06	2,716,127.53
ประมาณการหนี้สิน	30,492,735.57	31,660,266.74	-	-	30,492,735.57	31,660,266.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน	105,725,776.08	41,033,442.62	-	-	105,725,776.08	41,033,442.62

## 22. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

#### บริษัท

- 22.1 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันระบบสาธารณสุขปโลก จำนวนเงิน 53.02 ล้านบาท
- 22.2 การจ่ายชำระตามสัญญา ดังต่อไปนี้
  - 22.2.1 สัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ จำนวนเงิน 32.61 ล้านบาท
  - 22.2.2 จ้างงานบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าบริการเดือนละ 0.17 ล้านบาท
  - 22.2.3 จ้างงานบริการกับบริษัทอื่น มูลค่าคงเหลือ 3.35 ล้านบาท และอัตราค่าบริการเดือนละ 0.86 ล้านบาท

#### หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### บริษัท

- 22.3 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่งให้บริษัทรีดออนสาธารณสุขปโลกที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร และเรียกให้ชำระค่าเสียหาย จำนวน 1.83 ล้านบาท และชำระค่าปรับวันละ 1,000 บาท นับตั้งแต่วันที่ ถูกฟ้อง เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทรีดออนสาธารณสุขปโลกที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร ส่วนค่าชดเชยอื่นให้ยกฟ้อง และเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา  
อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหาร ได้ประเมินผลกระทบจากคดีดังกล่าวข้างต้นเพื่อประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับผลเสียหาย จากคดีความฟ้องร้องภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สิน”
- 22.4 บริษัทและนิติบุคคลโครงการ (จำเลย) และบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องให้รีดออนรีวโครงการแห่งหนึ่งออกไป จากแนวเขตทางภาระจำยอมเพื่อให้โจทก์มีทางออกสาธารณะ หากไม่ดำเนินการให้จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันชำระ ค่ารีดออนรีวดังกล่าว เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและจำเลยร่วม รีดออนรีวโครงการ ออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม หากไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาให้โจทก์เป็นผู้รีดออน จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกัน ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด และให้ชำระค่าเสียหายเดือนละ 0.10 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับถัดจาก วันฟ้องจนกว่าจะร่วมกันรีดออนรีวโครงการออกไปจากแนวเขตทางภาระจำยอม  
ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- 22.5 บริษัทและบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง ดังนี้
  - 22.5.1 ให้ชำระค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขาย จำนวน 73.12 ล้านบาท
  - 22.5.2 ให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสาธารณสุขปโลกที่ติดภาระจำยอมให้แก่นิติบุคคลโครงการ และชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์
  - 22.5.3 ให้ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณสุขปโลกโครงการจำนวน 3.95 ล้านบาทเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ยกฟ้อง  
ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว

#### 23. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	21,390,000.00	450,004,260.00	471,394,260.00

	บาท			
	งบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	17,600,000.00	433,451,340.00	451,051,340.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,790,000.00	450,004,260.00	453,794,260.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	433,451,340.00	433,451,340.00

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม (ดูหมายเหตุ 9)

## 24. เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนของเงินทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ และความเสี่ยงจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งอาจทำให้เกิดความสูญเสียทางการเงินได้ กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้การค้าซึ่งได้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามที่แสดงในงบฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กลุ่มบริษัทจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดรวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีดังนี้

	พันบาท					รวม
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	15,112	-	-	-	15,112
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,204	105,726	-	-	106,930
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	52,088	-	69,451

	พันธบัตร				
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ภายใน		มากกว่า	
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด
					รวม
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	9,096	-	-	9,096
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	41,033	-	41,033
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	55,560	72,923

	พันธบัตร				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ภายใน		มากกว่า	
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด
					รวม
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	14,686	-	-	14,686
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,204	105,726	-	106,930
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	52,088	69,451

	พันธบัตร				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ภายใน		มากกว่า	
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	ไม่มีกำหนด
					รวม
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	8,649	-	-	8,649
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	41,033	-	41,033
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	55,560	72,923

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง การที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน หรือรายได้ดอกเบี้ยสุทธิ อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงตามอัตราตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ ดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์/เงินฝากประจำ หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) นับจากวันที่ในงบฐานะการเงินได้ดังนี้

	พันบาท						
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่			ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
ภายใน 1 ปี		1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	634	-	-	-	26,947	27,581	0.40% - 0.75%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8,091	8,091	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	5,066	-	-	-	-	5,066	0.90% - 1.30%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	262	-	-	-	-	262	0.75% - 0.95%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	15,112	15,112	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	106,930	-	-	-	-	106,930	7.20% - 10%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,310	5,945	36,593	-	43,848	5%
<b>พันบาท</b>							
งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
อัตราดอกเบี้ยคงที่							
อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่			ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11,796	-	-	-	65,488	77,284	0.50% - 1.00%
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	7,506	7,506	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4,834	-	-	-	-	4,834	0.85% - 1.15%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	21,663	-	-	-	-	21,663	0.85% - 1.15%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	9,096	9,096	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41,033	-	-	-	-	41,033	7.35%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,246	5,656	38,192	-	45,094	5%

	พันบาท							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่							
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่					รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
		ภายใน	มากกว่า			ไม่มีดอกเบี้ย		
1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี						
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	620	-	-	-	26,131	26,751	0.40%	
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8,055	8,055	-	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	5,066	-	-	-	-	5,066	0.90% - 1.30%	
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	262	-	-	-	-	262	0.75% - 0.95%	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	14,686	14,686	-	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	106,930	-	-	-	-	106,930	7.20% - 10%	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,310	5,945	36,593	-	43,848	5%	

	พันบาท							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่							
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่					รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
		ภายใน	มากกว่า			ไม่มีดอกเบี้ย		
1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี						
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,263	-	-	-	59,981	67,244	0.50% - 0.60%	
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	7,506	7,506	-	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4,834	-	-	-	-	4,834	0.85% - 1.15%	
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	21,663	-	-	-	-	21,663	0.85% - 1.15%	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	8,649	8,649	-	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41,033	-	-	-	-	41,033	7.35%	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,246	5,656	38,192	-	45,094	5%	

## มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงิน โดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากประจำสถาบันการเงิน ลูกหนี้อื่น เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน และหนี้สินทางการเงิน โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ส่วนหนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

### 25. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### บริษัท

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกให้ชำระคืนเงินประกันผลงานตามสัญญาจ้างก่อสร้าง จำนวนเงิน 0.73 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าบริษัทจะชำระให้เสร็จสิ้น

### 26. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568



บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>สินทรัพย์</b>	<b>3</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	27,581,373.65	77,284,128.80	26,751,203.39	67,244,014.22
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	5,038,630.74	7,317,040.49	4,985,258.84	7,266,084.84
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4, 6	273,067,177.23	220,061,527.22	267,054,783.77	211,942,759.31
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น		261,752.81	21,662,547.32	261,752.81	21,662,547.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		40,000.00	-	40,000.00	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>305,988,934.43</u>	<u>326,325,243.83</u>	<u>299,092,998.81</u>	<u>308,115,405.69</u>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		5,065,518.78	4,834,177.50	5,065,518.78	4,834,177.50
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4, 7	-	-	6,052,203.84	4,671,567.54
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		6,243,545.58	4,646,948.01	6,207,317.36	4,646,948.01
ที่ดินรอการพัฒนา	8	77,188,114.20	30,000,000.00	77,188,114.20	30,000,000.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9, 23	83,195,234.17	85,476,285.24	81,987,773.71	84,227,188.26
อาคารและอุปกรณ์	10	886,166.07	680,677.35	944,081.02	760,409.60
สินทรัพย์สิทธิการไว้	11	39,818,043.56	41,808,945.80	39,818,043.56	41,808,945.80
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		97,265.92	53,582.02	97,258.92	53,575.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	1,017,520.00	1,095,220.00	1,017,520.00	1,095,220.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>213,511,408.28</u>	<u>168,595,835.92</u>	<u>218,377,831.39</u>	<u>172,098,031.73</u>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b><u>519,500,342.71</u></b>	<b><u>494,921,079.75</u></b>	<b><u>517,470,830.20</u></b>	<b><u>480,213,437.42</u></b>

## บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 12	15,316,772.25	9,143,958.98	14,891,558.95	8,696,410.80
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	1,203,755.12	-	1,203,755.12	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 14	1,309,879.03	1,246,124.91	1,309,879.03	1,246,124.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	12,000,000.00	-
ประมาณการต้นทุนโครงการ		3,070,331.06	2,716,127.53	3,070,331.06	2,716,127.53
ประมาณการหนี้สิน	22	30,492,735.57	31,660,266.74	30,492,735.57	31,660,266.74
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		32,000.00	34,000.00	32,000.00	34,000.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>51,425,473.03</u>	<u>44,800,478.16</u>	<u>63,000,259.73</u>	<u>44,352,929.98</u>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	105,725,776.08	41,033,442.62	105,725,776.08	41,033,442.62
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 14	42,538,213.02	43,848,092.05	42,538,213.02	43,848,092.05
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15	2,909,500.00	2,700,672.75	2,909,500.00	2,700,672.75
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,687,207.20	1,313,628.50	1,687,207.20	1,313,628.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>152,860,696.30</u>	<u>88,895,835.92</u>	<u>152,860,696.30</u>	<u>88,895,835.92</u>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>204,286,169.33</b>	<b>133,696,314.08</b>	<b>215,860,956.03</b>	<b>133,248,765.90</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	16	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97
ยังไม่ได้จัดสรร		(122,823,767.75)	(76,813,175.46)	(136,428,066.96)	(91,073,269.61)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>315,214,173.38</b>	<b>361,224,765.67</b>	<b>301,609,874.17</b>	<b>346,964,671.52</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>519,500,342.71</b>	<b>494,921,079.75</b>	<b>517,470,830.20</b>	<b>480,213,437.42</b>

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
3				
รายได้จากการขายและบริการ	29,465,164.05	170,624,897.37	25,856,692.05	170,624,897.37
ต้นทุนขายและบริการ	(14,874,403.30)	(119,190,447.75)	(12,610,635.39)	(119,190,447.75)
กำไรขั้นต้น	14,590,760.75	51,434,449.62	13,246,056.66	51,434,449.62
รายได้อื่น	562,894.75	1,434,106.17	540,151.24	1,345,867.69
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4,705,176.32)	(7,215,768.02)	(4,490,525.32)	(7,215,768.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(54,230,843.05)	(42,443,024.61)	(52,422,251.51)	(41,917,106.96)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(43,782,363.87)	3,209,763.16	(43,126,568.93)	3,647,442.33
ต้นทุนทางการเงิน	(2,228,228.42)	(2,287,062.17)	(2,228,228.42)	(2,287,062.17)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(46,010,592.29)	922,700.99	(45,354,797.35)	1,360,380.16
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน				
ที่กำหนดไว้				
	-	(1,303,217.00)	-	(1,303,217.00)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	(1,303,217.00)	-	(1,303,217.00)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(46,010,592.29)	(380,516.01)	(45,354,797.35)	57,163.16
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	3	(0.14)	-	(0.13)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	3	336,000,000	336,000,000	336,000,000

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(76,432,659.45)	361,605,281.68
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสำหรับปี	-	-	-	922,700.99	922,700.99
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,303,217.00)	(1,303,217.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(76,813,175.46)	361,224,765.67
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(46,010,592.29)	(46,010,592.29)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(122,823,767.75)	315,214,173.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท				รวม
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(91,130,432.77)	346,907,508.36
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสำหรับปี	-	-	-	1,360,380.16	1,360,380.16
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,303,217.00)	(1,303,217.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(91,073,269.61)	346,964,671.52
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(45,354,797.35)	(45,354,797.35)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(136,428,066.96)	301,609,874.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(46,010,592.29)	922,700.99	(45,354,797.35)	1,360,380.16
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	662,150.35	34,490.73	662,000.00	9,000.00
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	2,582,630.00	-	1,201,993.70	-
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	4,568,515.09	11,145,143.68	4,548,695.87	10,988,836.67
ดอกเบี้ยรับ	(183,242.19)	(415,686.97)	(165,384.26)	(393,622.54)
ต้นทุนทางการเงิน	2,228,228.42	2,287,062.17	2,228,228.42	2,287,062.17
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	(10,499.00)	-	(10,499.00)
รายได้จากการตัดบัญชีหนี้สิน	-	(637,881.50)	-	(637,881.50)
ประมาณการค่าเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	6,995,239.71	-	6,995,239.71	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	342,500.25	134,136.75	342,500.25	134,136.75
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(28,814,570.66)	13,459,466.85	(29,541,523.66)	13,737,412.71
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(231,341.28)	(2,129,307.00)	(231,341.28)	(2,129,307.00)
ลูกหนี้อื่น	541,934.82	626,725.68	544,351.07	627,637.18
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(98,010,297.78)	(20,335,994.06)	(100,074,065.69)	(20,335,994.06)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(40,000.00)	-	(40,000.00)	-
ที่ดินรอการพัฒนา	(501,482.20)	-	(501,482.20)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	77,700.00	(100,200.00)	77,700.00	(100,200.00)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,172,813.27	(43,588,691.79)	6,152,541.61	(43,608,797.37)
ประมาณการต้นทุนโครงการ	354,203.53	426,443.48	354,203.53	491,944.53
ประมาณการหนี้สิน	(8,162,770.88)	(353,100.00)	(8,162,770.88)	(353,100.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,000.00)	34,000.00	(2,000.00)	34,000.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	373,578.70	(124,031.50)	373,578.70	(124,031.50)
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(128,242,232.48)	(52,084,688.34)	(131,050,808.80)	(51,760,435.51)
รับดอกเบี้ย	163,124.51	396,379.09	145,266.58	374,314.66
จ่ายชำระประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(133,673.00)	(188,000.00)	(133,673.00)	(188,000.00)
จ่ายภาษีเงินได้	(502,155.31)	(1,560,589.97)	(465,776.74)	(1,560,369.35)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(128,714,936.28)</b>	<b>(53,436,899.22)</b>	<b>(131,504,991.96)</b>	<b>(53,134,490.20)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	21,400,794.51	(12,549,706.96)	21,400,794.51	(12,549,706.96)
ซื้ออุปกรณ์	(476,854.40)	(332,743.00)	(476,854.40)	(332,743.00)
จำหน่ายอุปกรณ์	-	10,500.00	-	10,500.00
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(68,880.00)	(34,760.00)	(68,880.00)	(34,760.00)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>20,855,060.11</b>	<b>(12,906,709.96)</b>	<b>20,855,060.11</b>	<b>(12,906,709.96)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,000,000.00	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	65,760,000.00	42,800,000.00	65,760,000.00	42,800,000.00
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,246,124.91)	(1,185,473.83)	(1,246,124.91)	(1,185,473.83)
จ่ายดอกเบี้ย	(6,356,754.07)	(4,087,062.17)	(6,356,754.07)	(4,087,062.17)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>58,157,121.02</b>	<b>37,527,464.00</b>	<b>70,157,121.02</b>	<b>37,527,464.00</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(49,702,755.15)</b>	<b>(28,816,145.18)</b>	<b>(40,492,810.83)</b>	<b>(28,513,736.16)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>77,284,128.80</b>	<b>106,100,273.98</b>	<b>67,244,014.22</b>	<b>95,757,750.38</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>27,581,373.65</b>	<b>77,284,128.80</b>	<b>26,751,203.39</b>	<b>67,244,014.22</b>