

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุ ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดย สภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของ ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำ งบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด



Shape the future  
with confidence

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ



Shape the future  
with confidence

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

/สภ บบ

เสริม บริสุทธิคุณ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9452

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 มีนาคม 2569

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		170,901	682,628
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	4,667,045	4,158,041
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15.2	2,209,585	1,980,784
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	8	4,251,639	2,793,162
สินค้าคงเหลือ	9	25,413,828	18,590,490
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		7,881,291	4,350,286
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>44,594,289</b>	<b>32,555,391</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	1,070,342	1,058,293
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15.2	14,060,869	16,271,778
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	195,110,720	180,845,553
อาคารและอุปกรณ์	12	19,103,492	14,574,326
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.1	8,184,564	6,947,823
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		879,729	937,081
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	21	3,790,558	2,798,924
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,122,628	6,520,628
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>254,322,902</b>	<b>229,954,406</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>298,917,191</b>	<b>262,509,797</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	14,748,242	10,287,872
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14	25,645,676	11,053,901
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	8	14,324,064	10,392,887
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.1	6,246,036	7,490,348
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	20,142,265	11,638,312
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	2,713,825
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,141,840	6,910,247
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>84,248,123</b>	<b>60,487,392</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.1	90,602,221	78,732,866
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	33,892,420	37,284,810
เงินมัดจำรับ	17	10,769,974	9,833,793
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18	6,015,817	5,055,685
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		5,194,299	4,688,099
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>146,474,731</b>	<b>135,595,253</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>230,722,854</b>	<b>196,082,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด  
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		55,000,000	55,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		55,000,000	55,000,000
<b>กำไรสะสม</b>			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	19	2,938,241	2,238,744
ยังไม่ได้จัดสรร		10,256,096	9,188,408
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>68,194,337</b>	<b>66,427,152</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>298,917,191</b>	<b>262,509,797</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

x

\_\_\_\_\_

๙

\_\_\_\_\_

กรรมการ



บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>กำไรขาดทุน:</b>			
<b>รายได้</b>			
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง		163,292,131	167,708,916
รายได้ค่าเช่า		30,475,053	28,759,935
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ		24,912,535	18,882,876
รายได้อื่น		3,900,765	7,153,173
<b>รวมรายได้</b>		<b>222,580,484</b>	<b>222,504,900</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนงานก่อสร้าง		111,157,465	103,861,308
ต้นทุนค่าเช่า		22,092,509	18,553,724
ต้นทุนขายและบริการ		14,812,531	11,037,644
ค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการ		22,898,864	25,195,443
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		27,367,671	33,083,913
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>198,329,040</b>	<b>191,732,032</b>
กำไรจากการดำเนินงาน		24,251,444	30,772,868
ต้นทุนทางการเงิน		(14,694,755)	(11,124,804)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		9,556,689	19,648,064
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21	(2,589,504)	(5,658,126)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>6,967,185</b>	<b>13,989,938</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้			
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(149,676)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>-</b>	<b>(149,676)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>6,967,185</b>	<b>13,840,262</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22	12.67	25.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไรสะสม		รวม
		จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	55,000,000	1,528,218	9,558,672	66,086,890
กำไรสำหรับปี	-	-	13,989,938	13,989,938
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(149,676)	(149,676)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	13,840,262	13,840,262
โอนไปเป็นสำรองตามกฎหมาย	19	710,526	(710,526)	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	(13,500,000)	(13,500,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	55,000,000	2,238,744	9,188,408	66,427,152
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	55,000,000	2,238,744	9,188,408	66,427,152
กำไรสำหรับปี	-	-	6,967,185	6,967,185
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	6,967,185	6,967,185
โอนไปเป็นสำรองตามกฎหมาย	19	699,497	(699,497)	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	(5,200,000)	(5,200,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	55,000,000	2,938,241	10,256,096	68,194,337

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
กำไรก่อนภาษี	9,556,689	19,648,064
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19,178,278	18,453,270
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(331,177)
การปรับลดสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	42,977	263,010
กำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน	-	(848,650)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์	9,249	251,482
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	960,132	809,339
รายได้ทางการเงิน	(1,264,146)	(1,391,362)
ต้นทุนทางการเงิน	14,694,755	11,124,804
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์		
และหนี้สินดำเนินงาน	43,177,934	47,978,780
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(509,004)	5,956,964
สินค้าคงเหลือ	(1,939,852)	(3,029,356)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(1,458,477)	(772,608)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,607,562)	134,965
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5,580,809)	3,617,488
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14,583,227	(10,374,687)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	3,931,177	(16,448,791)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,768,407)	4,628,250
เงินมัดจำรับ	936,181	(898,922)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(35,400)	(213,277)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	47,729,008	30,578,806
จ่ายภาษีเงินได้	(8,218,406)	(3,916,279)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>39,510,602</u>	<u>26,662,527</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(12,049)	3,489,382
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(18,837,072)	(15,193,290)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(8,425,297)	(5,515,705)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(180,000)	(910,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	94,019	110,093
เงินสดรับจากลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	1,982,107	1,665,559
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1,264,146	1,391,362
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<u>(24,114,146)</u>	<u>(14,962,599)</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,460,370	(1,736,046)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	20,396,826	36,739,673
ชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการ	-	(397,796)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(15,285,263)	(15,805,160)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,587,611)	(5,792,913)
จ่ายดอกเบี้ย	(14,692,505)	(11,136,270)
เงินปันผลจ่าย	(5,200,000)	(13,500,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<u>(15,908,183)</u>	<u>(11,628,512)</u>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	(511,727)	71,416
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	682,628	611,212
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<u>170,901</u>	<u>682,628</u>

**ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม**

**รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่า	13,284,298	272,851
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่า	5,167,128	1,521,423
ลูกหนี้จากการให้เช่าช่วงที่ดินเพิ่มขึ้น	-	1,902,521
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ	4,926,463	-
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,096,384
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปเป็นอุปกรณ์	-	441,715

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและประกอบธุรกิจในประเทศไทย โดยมีนายเฉลิม ทองสุข เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างอาคารและคลังสินค้าสำเร็จรูป ให้เช่าและบริการคลังสินค้า และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและเครื่องจักร

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 152/2 ถนนพุทธบูชา ซอยประชาอุทิศ 54 แยก 6 แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

## 4. นโยบายการบัญชี

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

บริษัทฯ พิจารณาว่าสัญญาก่อสร้างโดยส่วนใหญ่มีภาระที่ต้องปฏิบัติภาระเดียว บริษัทฯรับรู้รายได้จากการก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ก่อสร้าง โดยใช้วิธีบัญชีนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนงานก่อสร้างทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

บริษัทฯ จะพิจารณาความน่าจะเป็นในการรับรู้รายได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสัญญาการเรียกร้องความเสียหาย ความล่าช้าในการส่งมอบงาน และค่าปรับตามสัญญา โดยจะรับรู้รายได้เฉพาะในกรณีที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีกรกลับรายการที่มีนัยสำคัญของจำนวนรายได้ที่รับรู้สะสม

เมื่อมูลค่าและความสำเร็จของงานตามสัญญาไม่สามารถวัดได้อย่างสมเหตุสมผล รายได้จะรับรู้ได้ตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงที่คาดว่าจะได้รับคืนเท่านั้น

#### ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้านับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น หรือรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

## **ต้นทุนงานก่อสร้าง**

ต้นทุนค่าก่อสร้างรับรู้เมื่อต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ทำเสร็จได้เกิดขึ้นแล้ว โดยจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน

## **รายได้และค่าใช้จ่ายอื่น**

บริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์สิทธิที่จะได้รับและภาระที่จะต้องจ่าย

### **4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### **4.3 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา/หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

#### **สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา**

บริษัทรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อมีรายได้ที่รับรู้สะสมที่เกินกว่าจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบัน และบริษัทจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระ โดยปราศจากเงื่อนไข

#### **หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

บริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบันที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้สะสม โดยกิจการยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

### **4.4 สินค้าคงเหลือ**

สินค้าสำเร็จรูปแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างและอะไหล่แสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานก่อสร้างเมื่อมีการเบิกใช้

#### 4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ 10, 20 และ 30 ปี หรือไม่เกินอายุสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและคลังสินค้าให้เข้าค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.6 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	10 ปี
อาคาร	-	10 และ 30 ปี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	-	3 และ 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

บริษัทฯบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด คือ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีอายุการให้ประโยชน์ 5 ปี

#### 4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### บริษัทฯในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	-	5 - 30 ปี
อาคาร	-	3 ปี
ยานพาหนะ	-	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับบริษัทฯเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทฯจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

บริษัทฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯหลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### **บริษัทฯในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทฯบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.11 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.12 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

#### 4.13 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.15 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

## **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้อายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯ รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ พิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี บริษัทฯ อาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

บริษัทฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### 4.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

บริษัทรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ก่อสร้าง ฝ่ายบริหารใช้วิธีบังจัยนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการประเมินต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบัน การประมาณการรายได้จากสัญญาและต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญา ต้นทุนจริงที่คาดว่าจะได้รับคืน รวมถึงการประเมินส่วนหักรายได้ที่เกิดจากการส่งมอบงานล่าช้า หรือค่าปรับตามสัญญา โดยอาศัยประสบการณ์และข้อมูลในอดีต รวมถึงข้อมูลจากวิศวกร โครงการหรือผลงานของผู้เชี่ยวชาญ (ถ้ามี)

### ประมาณการต้นทุนโครงการ

บริษัทฯประมาณการต้นทุนงาน โครงการจากรายละเอียดของแบบงานและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุที่ต้องใช้ในงานโครงการดังกล่าว รวมถึงต้นทุนค่าออกแบบ ค่าแรง ค่าจ้างผู้รับเหมาช่วง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ต้องใช้ในการให้บริการจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทฯจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
รายได้ค่าเช่า	0.4	-	ราคาตามสัญญา
จ่ายค่าเช่า	1.5	3.0	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้า	0.1	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
<b>เงินตรงจ่ายแก่กรรมการ (หมายเหตุ 7)</b>		
ผู้บริหารและกรรมการ	-	145
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำจ่าย</b>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน/กรรมการร่วมกัน)	-	460
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 14)</b>		
ผู้บริหารและกรรมการ	1,760	-

## ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,750	7,800
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	243	245
รวม	<u>8,993</u>	<u>8,045</u>

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<u>ลูกหนี้การค้า</u>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	271	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,197	53
3 - 6 เดือน	16	368
6 - 12 เดือน	36	412
มากกว่า 12 เดือน	-	942
รวมลูกหนี้การค้า, สุทธิ	<u>1,520</u>	<u>1,775</u>
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>		
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,112	441
เงินทดรองจ่ายแก่กรรมการ (หมายเหตุ 6)	-	145
รายได้ค้างรับ	2,035	1,797
รวม	<u>3,147</u>	<u>2,383</u>
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	<u>4,667</u>	<u>4,158</u>

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในระหว่างปี

## 8. สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา/หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

### 8.1 ยอดคงเหลือตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	4,252	2,793
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	14,324	10,393

### 8.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี บริษัทรับรู้ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นรายได้จำนวน 7 ล้านบาท (2567: 21 ล้านบาท)

### 8.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่ยังไม่ได้ปฏิบัติหรือยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจำนวน 57 ล้านบาท (2567: 30 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติภาระตามสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 9. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	ราคาทุน		รายการปรับลดราคาทุน ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ		สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>2568</u>	<u>2567</u>
สินค้าสำเร็จรูป	1,356	1,796	(142)	(123)	1,214	1,673
วัสดุก่อสร้างและอะไหล่	16,360	14,663	(512)	(488)	15,848	14,175
งานระหว่างทำ	8,352	2,742	-	-	8,352	2,742
รวม	<u>26,068</u>	<u>19,201</u>	<u>(654)</u>	<u>(611)</u>	<u>25,414</u>	<u>18,590</u>

## 10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือเป็นเงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาทุน	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ		สิทธิการเช่าที่ดิน	งานระหว่าง		รวม
			คลังสินค้าให้เช่า	ก่อสร้าง		ก่อสร้าง	ก่อสร้าง	
1 มกราคม 2567	49,684	20,854	56,001	71,274	6,266	204,079		
เพิ่มขึ้น	-	-	2,924	273	11,996	15,193		
ประมาณการต้นทุนการรื้อถอน	-	-	417	-	-	417		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(1,187)	-	(1,187)		
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	-	-	-	4,573	-	4,573		
โอนเข้า (โอนออก)	-	4,999	3,193	-	(8,192)	-		
31 ธันวาคม 2567	49,684	25,853	62,535	74,933	10,070	223,075		
เพิ่มขึ้น	-	-	32	13,286	18,606	31,924		
ประมาณการต้นทุนการรื้อถอน	-	-	541	-	-	541		
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(43)	(43)		
โอนไปสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 9)	-	-	-	-	(4,926)	(4,926)		
โอนเข้า (โอนออก)	-	8,589	10,095	-	(18,684)	-		
31 ธันวาคม 2568	49,684	34,442	73,203	88,219	5,023	250,571		

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ คลังสินค้าให้เช่า	สิทธิการเช่าที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
1 มกราคม 2567	-	4,612	10,875	15,228	-	30,715
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,238	4,183	4,749	-	11,170
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(133)	-	(133)
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	-	-	-	477	-	477
31 ธันวาคม 2567	-	6,850	15,058	20,321	-	42,229
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,737	5,076	5,419	-	13,232
31 ธันวาคม 2568	-	9,587	20,134	25,740	-	55,461
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
31 ธันวาคม 2567	49,684	19,003	47,477	54,612	10,070	180,846
31 ธันวาคม 2568	49,684	24,855	53,069	62,479	5,023	195,110

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมประมาณ 211 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและคลังสินค้าให้เช่า และสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตรการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 3 และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าคลังสินค้าและเช่ากลับกับคู่สัญญาจำนวน 1 สัญญา โดยบริษัทฯ ได้โอนสิทธิการเช่าคลังสินค้าให้แก่คู่สัญญาเป็นมูลค่ารวมประมาณ 0.35 ล้านบาท และเช่าคลังสินค้านี้กลับคืนจากคู่สัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี บริษัทฯ พิจารณารายการขายและเช่ากลับดังกล่าวไม่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ ด้วยเหตุดังกล่าวบริษัทฯ ยังคงบันทึกคลังสินค้าให้เช่าไว้ในบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบันทึกเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 16)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 58 ล้านบาท (2567: 59 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

12. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน	ส่วนปรับปรุง		อุปกรณ์และ			งานระหว่าง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง	สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	
1 มกราคม 2567	5,457	4,228	3,745	10,905	4,048	13	28,396	
ข้อเพิ่ม	-	229	491	1,285	1,135	2,376	5,516	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(106)	(433)	-	-	(539)	
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	-	-	-	-	2,170	-	2,170	
โอนเข้า (โอนออก)	-	608	-	5	-	(613)	-	
31 ธันวาคม 2567	5,457	5,065	4,130	11,762	7,353	1,776	35,543	
ข้อเพิ่ม	545	-	144	5,866	-	1,870	8,425	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(50)	(651)	-	(22)	(723)	
โอนเข้า (โอนออก)	2,263	181	-	369	(290)	(2,523)	-	
31 ธันวาคม 2568	8,265	5,246	4,224	17,346	7,063	1,101	43,245	

(หน่วย: พันบาท)

ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์และ เครื่องตกแต่ง			ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
		สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้				
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
1 มกราคม 2567	922	1,229	2,497	7,527	3,142	-	15,317
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	546	413	650	1,895	598	-	4,102
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	-	-	(74)	(104)	-	-	(178)
	-	-	-	-	1,728	-	1,728
31 ธันวาคม 2567	1,468	1,642	3,073	9,318	5,468	-	20,969
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	546	472	459	1,603	755	-	3,835
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(48)	(614)	-	-	(662)
	-	-	-	290	(290)	-	-
31 ธันวาคม 2568	2,014	2,114	3,484	10,597	5,933	-	24,142
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2567	3,989	3,423	1,057	2,444	1,885	1,776	14,574
31 ธันวาคม 2568	6,251	3,132	740	6,749	1,130	1,101	19,103
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2567 (2.7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							4,102
2568 (2.6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							3,835

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 6.8 ล้านบาท (2567: 6.0 ล้านบาท)

13. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		2568	2567
	2568	2567		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, MRR	MOR, MRR	9,348	4,888
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.75, 7.0	6.5	5,400	5,400
รวม			14,748	10,288

วงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการของบริษัทฯ และค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	17,776	4,729
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,640	1,393
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,760	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,470	4,932
รวม	25,646	11,054

## 15. สัญญาเช่า

### 15.1 บริษัทในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 30 ปี และเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ สัญญาเช่ายานพาหนะค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

#### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	ยานพาหนะ	เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	9,219	3,783	-	13,002
เพิ่มขึ้น	1,521	-	-	1,521
โอนไปยานพาหนะ (หมายเหตุ 12)	-	(442)	-	(442)
โอนไปก่อสร้างสินทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	(4,096)	-	-	(4,096)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,152)	(885)	-	(3,037)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,492	2,456	-	6,948
เพิ่มขึ้น	540	3,739	889	5,168
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	(2,159)	-	(2,159)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,149)	(593)	(30)	(1,772)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,883	3,443	859	8,185

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า	166,425	150,630
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(69,577)	(64,407)
รวม	96,848	86,223
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,246)	(7,490)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	90,602	78,733

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	86,223	90,494
เพิ่มขึ้น	19,096	1,521
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(2,884)	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	6,623	6,421
จ่ายค่าเช่า	(12,210)	(12,213)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>96,848</u>	<u>86,223</u>

ก) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการให้เช่า	1,772	3,037
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	6,623	6,421
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	8,310	6,370

ง) อื่น ๆ

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20 ล้านบาท (2567: 18 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น

15.2 บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าเงินทุนสำหรับการให้เช่าช่วงที่ดิน โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 7 - 15 ปี

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าของลูกค้าที่ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนก่อนคิดลด		
ภายใน 1 ปี	3,318	3,232
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	10,521	11,850
มากกว่า 5 ปี	7,760	9,687
รวม	<u>21,599</u>	<u>24,769</u>
หัก: ดอกเบี้ยค้างรับรอดับบัญชี	(5,329)	(6,516)
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าเงินทุน	<u>16,270</u>	<u>18,253</u>

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนของสัญญาเช่าเงินทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
กำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน	-	849
ดอกเบี้ยรับของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	1,251	1,348

**กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน**

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับคลังสินค้าให้เช่าและอาคารซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 15 ปี ตามลำดับ

บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ภายใน 1 ปี	29	21
มากกว่า 1 แต่ไม่เกิน 5 ปี	45	35
มากกว่า 5 ปี	50	57

**16. เงินกู้ยืมระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	48,923	27,989
กู้เพิ่ม	20,397	36,739
จ่ายคืนเงินกู้	(15,285)	(15,805)
ยอดคงเหลือปลายปี	54,035	48,923
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(20,142)	(11,638)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(33,893)</u>	<u>(37,285)</u>

## 16.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและบริษัทสินเชื่อ

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	การชำระคืน	2568	2567
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร</u>			
1	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ มีนาคม 2561 ถึง มีนาคม 2571	673	1,285
2	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ ธันวาคม 2563 ถึง พฤศจิกายน 2571	210	265
3	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ กันยายน 2564 ถึง เมษายน 2571	1,974	2,644
4	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ พฤษภาคม 2565 ถึง เมษายน 2568	-	79
5	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ มกราคม 2566 ถึง กุมภาพันธ์ 2570	9,142	11,531
6	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ กรกฎาคม 2566 ถึง มิถุนายน 2573	2,270	2,608
7	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ มกราคม 2567 ถึง เมษายน 2572	3,651	4,065
รวม		17,920	22,477
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(5,434)	(4,398)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		12,486	18,079
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทสินเชื่อ</u>			
1	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2566 ถึง มกราคม 2571	472	653
2	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ มีนาคม 2566 ถึง กุมภาพันธ์ 2571	409	568
3	ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ พฤษภาคม 2568 ถึง เมษายน 2571	3,222	-
รวม		4,103	1,221
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(1,666)	(334)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทสินเชื่อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		2,437	887

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR , MOR และ MRR) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทสินเชื่อคิดดอกเบี้ยในอัตรากคงที่

เงินกู้ยืมจากธนาคารค้ำประกันโดยการจ้างองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการของบริษัทฯ และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯและบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และเงินกู้ยืมจากบริษัทสินเชื่อค้ำประกัน โดยยานพาหนะของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้

## 16.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
สัญญา	การชำระคืน	
		2568
		2567
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ ธันวาคม 2567 ถึง ธันวาคม 2570		-
		1,952
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทและบุคคลอื่น</u>		
ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2567 ถึง ธันวาคม 2574		32,012
		23,273
รวม		32,012
		25,225
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(13,042)
		(6,906)
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>		
		18,970
		18,319

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น มีอายุอยู่ระหว่าง 3 - 7 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ กำหนดชำระคืนเป็นรายเดือน สัญญาเงินกู้บางส่วนค้ำประกัน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ

## 17. เงินมัดจำรับ

ยอดคงเหลือเป็นเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่อาคารและคลังสินค้าซึ่งจะต้องชำระคืนลูกค้าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

## 18. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี</b>	5,056	4,059
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	835	682
ต้นทุนดอกเบี้ย	125	127
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่		
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	324
- ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(136)
<b>ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี</b>	<u>6,016</u>	<u>5,056</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 16 ปี (2567: 17 ปี)

บริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 0.14 ล้านบาท (2567: 0.39 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.65	2.65
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.00	5.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	<u>เพิ่มขึ้น 1%</u>	<u>ลดลง 1%</u>
อัตราคิดลด	(0.9)	1.0
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.8	(1.1)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	<u>เพิ่มขึ้น 1%</u>	<u>ลดลง 1%</u>
อัตราคิดลด	(0.6)	0.7
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.7	(0.6)

## 19. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	35,585	32,724
ค่าจ้างผู้รับเหมาช่วงและจ้างบริการอื่น	29,255	24,656
ค่าตอบแทนจ่ายแก่ตัวแทนและผู้บริหาร โครงการ	17,172	20,900
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19,178	18,453
วัสดุก่อสร้างและวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	70,733	63,573

21. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	3,581	6,630
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ		
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(992)	(972)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<u>2,589</u>	<u>5,658</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการ		
วัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(37)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	9,557	19,648
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,911	3,930
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	760	1,728
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(82)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	<u>2,589</u>	<u>5,658</u>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี ประกอบด้วย รายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบฐานะการเงิน	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี</b>		
สัญญาเช่า	5,321	5,029
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,203	1,011
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	131	122
อื่น ๆ	481	287
รวม	<u>7,136</u>	<u>6,449</u>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี</b>		
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	3,254	3,650
อื่น ๆ	91	-
รวม	<u>3,345</u>	<u>3,650</u>
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<u>3,791</u>	<u>2,799</u>

22. **กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

23. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของสินค้าและบริการ บริษัทฯดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	ส่วนงานก่อสร้าง		ส่วนงานขายวัสดุก่อสร้าง และเครื่องจักร		ส่วนงานบริการอื่นๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<b>รายได้:</b>						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	163,292	167,709	30,475	28,760	16,115	16,609
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	52,135	63,848	8,382	10,206	8,445	7,398
<b>รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วน:</b>						
รายได้อื่น					3,901	7,153
ค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการ					(22,899)	(25,195)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(27,368)	(33,084)
ต้นทุนทางการเงิน					(14,695)	(11,125)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>					9,556	19,648
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(2,589)	(5,658)
<b>กำไรสำหรับปี</b>					6,967	13,990

## 24. เงินปันผล

<u>เงินปันผล</u>	<u>อนุมัติโดย</u>	<u>เงินปันผลจ่าย</u> (ล้านบาท)	<u>เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น</u> (บาท)
<b>เงินปันผลสำหรับปี 2567</b>			
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2567	6.5	11.82
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2567	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567	7.0	12.73
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		<u>13.5</u>	<u>24.55</u>
<b>เงินปันผลสำหรับปี 2568</b>			
เงินปันผลประจำปี 2567	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568	5.2	9.45
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2568		<u>5.2</u>	<u>9.45</u>

## 25. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารคงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 8.2 ล้านบาท (2567: 6.8 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

## 26. เครื่องมือทางการเงิน

### 26.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับ ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา เงินฝากธนาคาร และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

## ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอย่างสม่ำเสมอ และการให้บริการกับลูกค้ารายใหญ่มักจะมีการเรียกเก็บค่าบริการล่วงหน้า และการให้สินเชื่อของบริษัทฯ เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก

บริษัทฯ พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

## เงินฝากธนาคาร

บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

## ความเสี่ยงด้านตลาด

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	16	155	171	0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	4,667	4,667	-
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	2,209	7,571	6,490	-	-	16,270	6.2 - 8.2
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	-	-	-	1,070	-	1,070	0.7 - 0.8
	2,209	7,571	6,490	1,086	4,822	22,178	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม							
ระยะสั้นจากธนาคาร	5,400	-	-	9,348	-	14,748	หมายเหตุ 13
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	25,646	25,646	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,246	24,247	66,355	-	-	96,848	5.5 - 8.4
เงินกู้ยืมระยะยาว	14,708	21,276	131	17,920	-	54,035	หมายเหตุ 16
	26,354	45,523	66,486	27,268	25,646	191,277	

(หน่วย: พันบาท)

	2567						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	329	354	683	0.4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	4,158	4,158	-
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	1,981	8,332	7,940	-	-	18,253	6.2 - 8.0
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	-	-	-	1,058	-	1,058	0.4
	1,981	8,332	7,940	1,741	4,158	24,152	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม							
ระยะสั้นจากธนาคาร	5,400	-	-	4,888	-	10,288	หมายเหตุ 13
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	11,054	11,054	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,490	22,862	55,871	-	-	86,223	5.5 - 8.4
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,240	18,782	424	22,477	-	48,923	หมายเหตุ 16
	20,130	41,644	56,295	27,365	11,054	156,488	

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทฯจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+1	(215)	+1	(233)
	-1	213	-1	233

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมและสัญญาเช่าบริษัทฯได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทฯมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568				รวม
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	14,748	-	-	14,748
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	25,646	-	-	25,646
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	13,130	47,273	106,022	166,425
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	25,886	38,014	140	64,040
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>79,410</b>	<b>85,287</b>	<b>106,162</b>	<b>270,859</b>

(หน่วย: พันบาท)

	2567				รวม
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	10,764	-	-	10,764
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	11,054	-	-	11,054
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	13,443	42,401	94,786	150,630
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	17,204	43,531	832	61,567
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>52,465</b>	<b>85,932</b>	<b>95,618</b>	<b>234,015</b>

## 26.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

## 27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.4:1 (2567: 3.0:1)

## 28. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ได้มีมติพิเศษอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด โดยการแปรสภาพบริษัทและเปลี่ยนชื่อจากเดิม “บริษัท มีสุข คอร์ปอเรชั่น (2006) จำกัด” เป็น “บริษัท มีสุข โชลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)”
- 2) อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 100.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพิ่มจากเดิม 550,000 หุ้น เป็น 110,000,000 หุ้น
- 3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 6.15 ล้านบาทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 55.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 61.15 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อประชาชนเป็นการทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) และนำหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไลฟ์เอ็กซ์เชนจ์ (LiVEx)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการอนุมัติการแปรสภาพบริษัท การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามที่กล่าวข้างต้นกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2569

## 29. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569