

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 49/82 ถนนบางแสนสาย 4 เหนือ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2562

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สตักเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

กรรมการ

(นางสาววิมลจิต อรินทะพงษ์)

กรรมการ

(นายเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา)

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน” ในงบฐานะการเงิน

4.1.2 การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์บริษัท ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

4.1.3 รายได้ทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

4.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงตามที่เกิดขึ้นจริงแสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนคำนวณจากราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและจำนวนเทียบเท่าเงินสดในการทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่หรือสภาพที่พร้อมที่จะใช้งานได้ตามที่ประสงค์

สินทรัพย์ที่ตีราคาใหม่

การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญในการประเมินราคาที่มีความเป็นอิสระอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้รับการประเมินไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รายงาน

มูลค่าของสินทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้นจะบันทึกไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงเป็น “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นยกเว้นกรณีที่เคยประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ลดลงและรับรู้ขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันนั้นแล้ว ในกรณีที่มูลค่าของสินทรัพย์ลดลงจากการตีราคาใหม่จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนสำหรับมูลค่าที่ลดลงเฉพาะจำนวนที่ลดลงมากกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ที่เคยบันทึกไว้ครั้งก่อนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันนั้น ในกรณีที่มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ตีราคาใหม่ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ที่จำหน่ายจะโอนโดยตรงไปยังกำไรสะสมและไม่รวมในการคำนวณกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามช่วงอายุการใช้งานโดยพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกัน เมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญและมีอายุการใช้งานต่างกัน อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

อาคาร – ห้องชุด	20 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
อาคารคลังสินค้า	20 ปี
สระว่ายน้ำ	10 ปี
สนามกีฬา	10 ปี
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	10 ปี

รายจ่ายในการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมหรือทดแทน และรายจ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่า เริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารสำนักงาน

1 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

บริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทหลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.8 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ 5 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือบริษัทที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อมติของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท หรือผู้บริหารคนสำคัญ หรือกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและกำหนดแนวทางการดำเนินงานของบริษัท

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาทางการเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงาน หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานแสดงไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.13 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วยภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและภาษีเงินได้ปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือส่วนที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้อื้อหุ้น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อการคำนวณภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภายในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

บริษัทจะบันทึกภายในได้รับการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.14 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.14.1 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจกรรมจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่มิใช่เงื่อนไขข้างต้น กิจกรรมจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

4.14.2 ประเมินการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราสมมติและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลด ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตราสมมติใช้ข้อมูลตารางอัตราสมมติที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

4.14.3 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนาเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่าสุทธิลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้มีความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.14.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา บริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์ หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.14.5 สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภายในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนี้ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภายใน

4.14.6 คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้น ให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือ ทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการเหล่านี้เป็นรายการธุรกิจที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท อรินสิริ ทาวน์ จำกัด	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตน	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท 99 กระรัต โฮเทล จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เดอะ แคมป์ส บางแสน จำกัด	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตน	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทริปเปิ้ล เอ็ม พลาซ่า จำกัด	ให้บริการศูนย์ออกกำลังกาย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ร้านทอง 99 กระรัต จำกัด	ขายปลีกเครื่องประดับ	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
คุณวิมลจิต อรินทมะพงษ์		ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น
คุณเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา		กรรมการ
คุณลูชัย ภูขันอนันต์		ผู้ถือหุ้น

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 5.1 รายการที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	นโยบายกำหนดราคา	(หน่วย : พันบาท)	
		2568	2567
รายได้จากการขายทอง			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาตลาด	-	366
ดอกเบี้ยจ่าย – เงินกู้ยืม			
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 6.50 ต่อปี	6,073	3,466
ดอกเบี้ยจ่าย – หุ้นกู้ระยะสั้น			
ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8.50 ต่อปี	1,700	1,705
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า			
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น*	ราคาตามที่ได้ตกลงกันตามสัญญา	1,501	1,587
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ			
ผลประโยชน์ระยะสั้น		4,990	4,900
ผลประโยชน์ระยะยาว		272	479
รวม		5,262	5,379

* บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น โดยขยายระยะเวลาอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราค่าเช่าเดือนละ 126,600 บาท

- 5.2 ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	253	253
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	30,611	21,500
ผู้ถือหุ้น	33	33
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13	-
เงินตรองรับ		
กรรมการ	577	743
หุ้นกู้ระยะสั้น		
ผู้ถือหุ้น	20,000	20,000

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายกับผู้อ่อน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	31 ธันวาคม 2568
<u>ผู้อ่อน</u>				
เงินต้น	20,000	-	-	20,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	33	1,700	(1,700)	33
	20,033	1,700	(1,700)	20,033

(หน่วย : พันบาท)

สัญญาเช่า ผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน

สินทรัพย์สิทธิการใช้

1,818 357

หนี้สินตามสัญญาเช่า

1,818 1,894

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน

106,500 75,200

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	31 ธันวาคม 2568
<u>ผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน</u>				
เงินต้น	75,200	31,300	-	106,500
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14,634	6,073	-	20,707
	89,834	37,373	-	127,207

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน จำนวน 106.50 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ถึง 23 มกราคม 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน จำนวน 75.20 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 24 มกราคม 2568 ถึง 28 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้อ่อน โดยขยายออกไปอีก 1 ปี ครอบคลุมระหว่างวันที่ 23 มกราคม 2569 ถึง 5 มีนาคม 2569

กรรมการ

(นางสาววิมลจิต อรินทะพงษ์)

กรรมการ

(นายเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา)

21

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสด	30	30
เงินฝากออมทรัพย์	1,013	1,025
เงินฝากกระแสรายวัน	86	65
	1,129	1,120
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันไม่หมุนเวียน	(566)	(566)
รวม	563	554

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งบริษัท ได้นำไปค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

7. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,659	1,623
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	2,045	2,668
อื่นๆ	111	151
รวม	3,815	4,442

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

8. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินค้าสำเร็จรูป	11,904	30,129
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	273,579	275,189
ค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค	51,916	49,426
ค่าก่อสร้าง	22,672	25,731
ต้นทุนการกู้ยืม	71,756	59,711
	431,827	440,186
ที่ดินรอการพัฒนา	89,061	99,051
รวม	520,888	539,237

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 442.18 ล้านบาท และ 450.54 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 12.97 ล้านบาท และ 14.86 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนสินค้ำคงเหลือ

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2568

9. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

(หน่วย : พันบาท)													
	ที่ดิน	สนามกีฬา	คลับเฮ้าส์	สระว่ายน้ำ	อาคาร ห้องชุด	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	เครื่องมือ และ เครื่องใช้	ส่วน ปรับปรุง อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-	-	14,253	216	1,480	3,220	2,019	398	1,858	-	23,444
ซื้อระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	8	169	-	58	-	-	235
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(340)	-	-	-	(340)
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39,811	14,119	15,289	12,741	-	-	-	-	-	-	-	-	81,960
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	50,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,339
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	90,150	14,119	15,289	12,741	14,253	216	1,488	3,389	1,679	456	1,858	-	155,638
ซื้อระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	107	-	31	-	409	547
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	(70)	-	-	-	-	(70)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	90,150	14,119	15,289	12,741	14,253	216	1,488	3,426	1,679	487	1,858	409	156,115
ค่าเสื่อมราคาสะสม													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-	-	(4,397)	(158)	(945)	(2,857)	(1,694)	(298)	(1,795)	-	(12,144)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	(713)	(17)	(144)	(142)	(159)	(44)	(49)	-	(1,268)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	264	-	-	-	264
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(10,354)	(7,301)	(8,812)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,467)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(10,354)	(7,301)	(8,812)	(5,110)	(175)	(1,089)	(2,999)	(1,589)	(342)	(1,844)	-	(39,615)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(1,412)	(1,057)	(1,274)	(713)	(17)	(143)	(159)	(90)	(42)	(7)	-	(4,914)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	70
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(11,766)	(8,358)	(10,086)	(5,823)	(192)	(1,232)	(3,088)	(1,679)	(384)	(1,851)	-	(44,459)

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม :														
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	50,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,339
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,339
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	90,150	3,765	7,988	3,929	9,143	41	399	390	90	114	14	-	-	116,023
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	90,150	2,353	6,931	2,655	8,430	24	256	338	-	103	7	409	-	111,656
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :														
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567														1,268
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568														4,914

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทแสดงในราคาที่ดีใหม่ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ปี 2567 การประเมินราคาที่ดินใช้วิธีมูลค่าราคาตลาด ได้แสดงไว้ในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวรภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบฐานะการเงิน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวรนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ บริษัทบันทึกที่ดิน โดยราคาที่ดีใหม่ บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร จำนวน 50.34 ล้านบาท ตามรายงาน ประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระวันที่ 17 ธันวาคม 2567

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 7/2567 วันที่ 20 ธันวาคม 2567 มีมติให้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าของที่ดิน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ ซึ่งเป็นผลจากการได้รับข้อมูลใหม่ เนื่องจากราคาสินทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้สินทรัพย์สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงตามมูลค่าตลาด

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

10. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)		
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร สำนักงานและ ส่วนปรับปรุง	รวม
ราคาทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	477	7,243	7,720
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-
ลดลงระหว่างปี	(477)	-	(477)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	7,243	7,243
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	1,818	1,818
ลดลงระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	9,061	9,061
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(329)	(5,459)	(5,788)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(68)	(1,427)	(1,495)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	397	-	397
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(6,886)	(6,886)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(357)	(357)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(7,243)	(7,243)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	357	357
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	1,818	1,818
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :			
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			1,495
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568			357

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

11. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)
	ค่าซอฟต์แวร์
ราคาทุน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,344
ซื้อระหว่างปี	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,344
ซื้อระหว่างปี	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,344
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(2,315)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(26)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(2,341)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(2,343)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1
ค่าตัดจำหน่ายซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :	
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	26
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	2

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

12. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดินรอการพัฒนา :		
– ที่ดินเปล่า	153,031	153,031
– ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(3,333)	(3,333)
รวม	149,698	149,698
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายเกิน 1 ปี	7,014	7,676
เงินประกัน - ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	253	253
อื่นๆ	488	522
	7,755	8,451
รวม	157,453	158,149

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น , เงินกู้ยืมระยะยาว และการออกหนังสือค้ำประกัน

13. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 2 แห่ง จำนวน 33.77 ล้านบาท และ 34.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR ต่อปี โดยบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์)

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	30,611	21,500
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – ผู้ถือหุ้น	33	33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทอื่น		
เจ้าหนี้การค้า	23,095	24,792
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	419	280
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน – ค่าก่อสร้าง	17,447	17,449
เจ้าหนี้อื่น		
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	100	133
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,835	8,737
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	440	425
- เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	4,327	5,007
- อื่น ๆ	931	2,116
รวม	87,251	80,472

15. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	106,500	75,200
บุคคลและบริษัทอื่น	71,000	65,700
	177,500	140,900

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับบุคคลและบริษัทอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
<u>บุคคลและบริษัทอื่น</u>				
เงินต้น	65,700	8,000	(2,700)	71,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	5,142	(5,142)	-
	65,700	13,142	(7,842)	71,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 71 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 ถึง 15 พฤศจิกายน 2569 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทจำนวน 8 ไร่ รวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ต่อมาเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากบุคคล ออกไปอีก 1 ปี ครอบคลุมระหว่างวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 65.70 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ถึง 15 พฤศจิกายน 2568 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทจำนวน 8 ไร่ รวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ต่อมาเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากบุคคล ออกไปอีก 1 ปี ครอบคลุมระหว่างวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

16. หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดของหุ้นกู้ระยะสั้นดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หุ้นกู้	20,000	20,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดที่ออกและเสนอขายโดยบริษัทมี จำนวน 20 ล้านบาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนในวงจำกัดจำนวน 1 ราย (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก หุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด หุ้นกู้	จำนวนที่ ออก/หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)/หน่วย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดจ่ายชำระ ดอกเบี้ย
ครั้งที่ 1	26 มี.ค. 64	25 มี.ค. 65	20,000	1,000	7.00	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม
ต่ออายุ ครั้งที่ 4	21 มี.ค. 68	20 มี.ค. 69	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

17. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	162,043	190,395
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(432)	(724)
	161,611	189,671
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(96,453)	(46,956)
	65,158	142,715

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	190,395
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	1,611
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(29,963)
	162,043
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(432)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	161,611

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ	(หน่วย : ล้านบาท)	
			31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 67
272.80	อัตรา MLR ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน จากวัน เบิกเงินกู้ครั้งแรก (วันที่ 17 ตุลาคม 2562) ครบกำหนดวันที่ 17 ตุลาคม 2569	132.74	133.91
81.25	อัตรา MLR – 0.5 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน จากวัน เบิกเงินกู้ครั้งแรก (วันที่ 25 สิงหาคม 2565) ครบกำหนดวันที่ 24 สิงหาคม 2568 ต่อมาเปลี่ยนเป็น ผ่อนชำระรายเดือน เดือนละ 1.3 ล้านบาท เริ่มผ่อน กรกฎาคม 2568 ครบกำหนดวันที่ 31 กรกฎาคม 2571	41.76	42.20
161.20	อัตรา MLR – 0.5 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน จากวัน เบิกเงินกู้ครั้งแรก (วันที่ 25 สิงหาคม 2565) ครบกำหนดวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2571	110.72	110.72
			285.22	286.83

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวมเป็นจำนวน 162.04 ล้านบาท และ 190.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราอยู่ระหว่าง MLR - 0.5 ถึง MLR + 4.73 ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอการพัฒนา

18. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,130	8,693
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,899	112
หัก ผลต่างจากการปรับลดค่าเช่า/ระยะเวลาเช่า	-	(87)
ดอกเบี้ยรูดบัญชีเพิ่มขึ้น	(81)	(24)
ลดลงจากการครบกำหนดสัญญาเช่า	(1,899)	(6,527)
เงินจ่ายชำระระหว่างปี	(175)	(144)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	14	107
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,888	2,130
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,456)	(2,061)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	432	69

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ภายใน 1 ปี	1,536	2,074
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	429	50
มากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17	33
รวม	1,982	2,157
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(94)	(27)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,888	2,130

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการให้เช่าที่ดิน

(หน่วย : พันบาท)

	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	357	1,495
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	14	107
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ	133	151
	504	1,753

19. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะยาว เมื่อเกษียณอายุสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

(หน่วย : พันบาท)

	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	4,104	3,406
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	367	604
ต้นทุนดอกเบี้ย	46	94
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	28	-
- ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงค่าประมาณการ	(2,380)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	2,165	4,104

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.65	2.76
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.00	4.00
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราระยะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางระยะ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราคิดลด		
ลดลงร้อยละ 0.5	142	213
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(131)	(198)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต		
ลดลงร้อยละ 1.0	(250)	(461)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	290	535
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน		
ลดลงร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	198	370
เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(171)	(317)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการขาดการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ภายใน 1 ปี	-	-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	-	756
เกินกว่า 5 ปี	2,530	2,263
	2,530	3,019

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

20. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	269	495
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	667	667
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	(10,068)	(10,068)
สุทธิ	(9,132)	(8,906)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปี 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 68	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน) เปิดเสรีอื่น	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	495	38 (264)	269	
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	667	- -	667	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	(10,068)	- -	(10,068)	
สุทธิ	(8,906)	38 (264)	(9,132)	

	(หน่วย : พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 67	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน) เปิดเสรีอื่น	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	416	79 -	495	
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	667	- -	667	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	- (10,068)	(10,068)	
สุทธิ	1,083	79 (10,068)	(8,906)	

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	2568	2567
ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน :		
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลต่างชั่วคราว		
และการกลับรายการผลต่างชั่วคราว	38	79
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	38	79

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(37,111)	(28,756)
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้/ รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	1,429	775
รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม	-	-
กำไร (ขาดทุน) ทางภาษี	(35,682)	(27,981)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	-	-
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว	38	79
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	38	79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจากขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 144.70 ล้านบาท (2567 : 146.03 ล้านบาท) ที่บริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

21. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. ทุนจดทะเบียน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 มีมติที่สำคัญ ดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิม 480 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 360 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ดังนี้

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท"

บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียน ลดทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 480 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 360 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังนี้

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 480 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 960 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท"

บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568

3. มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

บริษัทรับรู้รายได้เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง (point in time)

บริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 26.22 ล้านบาท (2567 : 27.24 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

- * มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

24. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

24.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างและสัญญาบริการ โครงการต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สัญญาก่อสร้างและสัญญาบริการ โครงการต่าง ๆ	13,337	24,292

24.2 การค้ำประกัน

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการ ตามปกติธุรกิจของบริษัท คงเหลือดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	80,977	72,782
หนังสือค้ำประกันจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1,359	1,359

25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	2568	2567
รวมอยู่ในต้นทุนขาย		
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	39,710	77,220
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	10,578	47,009
รวมอยู่ในต้นทุนในการจัดจำหน่าย		
เงินเดือนและค่านายหน้า	3,351	3,930
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	1,706	2,198
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	2,263	3,941
รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายการบริหาร		
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	11,183	13,764
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,273	6,532
อื่นๆ	13,755	11,836

26. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

26.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

26.1.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

26.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

บริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยประเภทผันแปรของเงินกู้ยืม ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	กำไรสุทธิ	
	2568	2567
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1*	1,562	1,799
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1*	(1,562)	(1,799)
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับ				รวม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		ขึ้นลงตามราคาดลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย				2568	2567
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	0.45	0.45	0.11	0.10	0.56	0.55	ร้อยละ 0.00 – 0.50	ร้อยละ 0.00 – 0.55
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	0.57	0.57	-	-	0.57	0.57	ร้อยละ 0.20 – 0.40	ร้อยละ 0.40 – 0.50
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	0.11	0.15	0.11	0.15	-	-
รวม	-	-	-	-	1.02	1.02	0.22	0.25	1.24	1.27		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	33.77	34.46	-	-	33.77	34.46	MOR	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	86.81	80.05	86.81	80.05	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	71.00	65.70	-	-	-	-	-	-	71.00	65.70	ร้อยละ 6 – 8	ร้อยละ 7 – 8
เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	106.50	75.20	-	-	-	-	-	-	106.50	75.20	ร้อยละ 6.5	ร้อยละ 6.5
หุ้นกู้ระยะสั้น	20.00	20.00	-	-	-	-	-	-	20.00	20.00	ร้อยละ 8.5	ร้อยละ 8.5
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	161.61	189.67	-	-	161.61	189.67	MLR-0.5% –MLR+4.73%	MLR-0.5% –MLR+2.53%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.46	2.06	0.43	0.07	-	-	-	-	1.89	2.13	ร้อยละ 6.43 – 7.30	ร้อยละ 4.50 – 6.03
รวม	198.96	162.96	0.43	0.07	195.38	224.13	86.81	80.05	481.58	467.21		

26.2 ความเสี่ยงสภาพคล่อง

บริษัทต้องรักษาสภาพคล่องและรักษาระดับเงินสดคงเหลือของบริษัท เพื่อให้สามารถชำระภาระผูกพันได้ บริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการวางแผนบริหารสภาพคล่องของบริษัทอย่างสม่ำเสมอและรักษาระดับเงินสดและเงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อทั้งที่ผูกพันและไม่ผูกพันที่ยังไม่ได้เบิกใช้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	35,959	-	35,959
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	86,810	-	86,810
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	107,467	100,809	208,276
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,536	446	1,982
เงินกู้ยืมจากบุคคล/บริษัทอื่น	-	76,415	-	76,415
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	113,423	-	113,423
หุ้นกู้	-	21,700	-	21,700
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	443,310	101,255	544,565

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	36,984	-	36,984
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	80,047	-	80,047
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	100,112	120,882	220,994
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,074	8	2,082
เงินกู้ยืมจากบุคคล/บริษัทอื่น	-	70,824	-	70,824
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	80,088	-	80,088
หุ้นกู้	-	21,700	-	21,700
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	391,829	120,965	512,794

26.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กักในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืม เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กักในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี่ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กักในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี่ยในอัตราตลาด

27. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	199	199	-	-	199	199
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	90	90	-	-	90	90
รวมสินทรัพย์	-	-	289	289	-	-	289	289

บริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน

28. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการส่วนทุนของบริษัท คือ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ผู้บริหารได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีผลประกอบการ และฐานะการเงินที่ดีและแข็งแกร่งยิ่งขึ้น รวมทั้งการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลและการบริหารเงินทุนเพื่อการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนและต้นทุนทางการเงินของทุนที่เหมาะสม

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

29. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569