

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

---

Grant Thornton Limited  
11th Floor, Capital Tower  
All Seasons Place  
87/1 Wireless Road  
Lumpini, Pathumwan  
Bangkok 10330, Thailand

T +66 2 205 8222  
F +66 2 654 3339

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะของบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะของบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทดังกล่าวข้างต้นแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานรวมและเฉพาะของบริษัท และกระแสเงินสดรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยได้ระบุนความรับผิดชอบของข้าพเจ้าไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ในรายงานนี้ ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รวบรวมมานั้นเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ซึ่งได้อธิบายถึงผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ตัวเลขเปรียบเทียบที่นำมาแสดงนี้ นำมาจากงบการเงิน ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 21 มีนาคม 2566 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวม และเฉพาะของบริษัทโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 308.86 ล้านบาท และ 268.31 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประมาณโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับสิทธิการใช้ที่ดินรอการพัฒนา และวิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินพร้อมอาคาร Self-Storage กลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.8 และ ข้อ 12 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกลุ่มบริษัท</li> <li>• พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ทดสอบการคำนวณ และสุ่มทดสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

## เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท (ก่อนปรับปรุง) ของบริษัท สตอแรก เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท (ก่อนปรับปรุง) ของบริษัท สตอแรก เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูล เปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 21 มีนาคม 2566 และวันที่ 20 เมษายน 2565 ตามลำดับ

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึง งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปี จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าสอบทานภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท คือ การอ่าน ข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน รวมและเฉพาะของบริษัทหรือกับความเข้าใจในข้อมูลที่ได้รับจากการตรวจสอบ หรือปรากฏว่าข้อมูล อื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงให้ถูกต้อง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลงบการเงินของบริษัท

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทโดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของ กลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ในกรณีที่มีเรื่อง ดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิก กลุ่มบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีเพื่อความเห็นของข้าพเจ้า ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น เพื่อให้ได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของบริษัทภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในที่ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญ ในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ไม่ค่อยปรากฏให้เห็น หากข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
ทะเบียนเลขที่ 9056

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด  
กรุงเทพมหานคร  
1 มีนาคม 2567

บริษัท สดอแรง เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	
<b>สินทรัพย์</b>							
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	54,757,137	36,398,714	7,742,193	51,855,515	36,005,819	5,740,271
ลูกหนี้การค้า - ลูกค้าทั่วไป - สุทธิ	9	60,530	17,100	4,650	57,780	-	4,650
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ	7, 9	16,774,371	267,444	-	17,108,211	448,938	-
ลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป - สุทธิ		4,929,800	3,482,574	2,376,311	4,731,304	3,412,268	2,239,413
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ	7	77,350	-	-	77,350	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		1,062,272	22,264	-	7,691	-	-
สินค้าคงเหลือ		109,509	95,950	91,453	105,655	92,396	86,686
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	7	10,590,000	-	-	10,590,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,015	4,009	-	4,015	4,009	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,685,666	6,478,702	5,951,936	5,607,994	6,475,150	5,951,936
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>94,050,650</b>	<b>46,766,757</b>	<b>16,166,543</b>	<b>90,145,515</b>	<b>46,438,580</b>	<b>14,022,956</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>							
เงินฝากธนาคารเพื่อการค้าประกัน		-	-	2,700,000	-	-	2,700,000
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	10	47,439,355	10,165,476	890,080	30,376,087	9,899,980	899,980
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	-	7,119,900	4,199,890	3,199,900
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	200,000	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	308,862,000	268,003,415	169,913,250	268,312,000	238,120,000	169,512,000
อุปกรณ์	13	9,913,374	11,080,590	9,430,312	9,794,765	10,956,917	9,281,624
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,100,654	35,509	43,244	270,843	33,637	38,804
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-	-	5,420,963	-	-	5,418,983
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		6,063,000	3,832,941	2,708,756	5,563,000	3,332,940	2,708,187
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>373,378,383</b>	<b>293,117,931</b>	<b>191,306,605</b>	<b>321,436,595</b>	<b>266,543,364</b>	<b>193,759,478</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>467,429,033</b>	<b>339,884,688</b>	<b>207,473,148</b>	<b>411,582,110</b>	<b>312,981,944</b>	<b>207,782,434</b>

กรรมการ

กรรมการ

( )

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สดอแรง เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะของบริษัท		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
			4,991,624	-	-	4,991,624
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร		-				
เจ้าหนี้การค้า - ผู้ค้าทั่วไป	14	6,895,676	510,779	224,831	6,640,515	510,779
เจ้าหนี้อื่น - ผู้ค้าทั่วไป	14	11,052,877	8,517,251	9,011,520	10,622,283	8,056,137
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง	7, 14	103,623	-	-	103,623	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง	7	2,076,543	-	-	2,076,543	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	2,500,000	-	-	2,500,000
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		-	2,026,293	-	-	2,026,293
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	2,648,415	7,457,356	1,715,407	2,648,415	7,457,356
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น		-	1,680,000	3,067,089	-	1,680,000
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	16	5,847,520	4,176,114	3,794,768	4,828,709	4,176,114
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		5,983,074	3,847,288	3,225,969	5,953,267	3,838,176
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>34,407,728</b>	<b>30,715,081</b>	<b>26,031,208</b>	<b>32,873,355</b>	<b>30,244,855</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		-	1,757,265	3,783,558	-	1,757,265
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	15	28,767,994	47,446,658	28,978,840	28,767,994	47,446,658
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	7	-	20,330,000	19,183,121	-	20,330,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิ		-	3,270,000	-	-	3,270,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	16	114,881,221	107,021,442	65,996,605	87,719,343	78,834,689
หุ้นกู้ - สุทธิ	21	121,112,541	-	-	121,112,541	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	17	2,222,164	1,520,278	1,180,937	2,222,164	1,520,278
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	9,592,743	3,803,667	-	7,532,123	3,942,127
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,610,758	11,292,654	6,692,127	5,784,169	9,898,407
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>285,187,421</b>	<b>196,441,964</b>	<b>125,815,187</b>	<b>253,138,334</b>	<b>166,999,424</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>319,595,149</b>	<b>227,157,045</b>	<b>151,846,395</b>	<b>286,011,689</b>	<b>151,727,623</b>

กรรมการ

( )

กรรมการ

( )



บริษัท สดอเจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะของบริษัท		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>						
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
หุ้นเรือนหุ้น หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท						
ทุนจดทะเบียน 256,000,000 หุ้น						
(2565 : ทุนจดทะเบียน 256,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท)						
(2564 : ทุนจดทะเบียน 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	128,000,000	128,000,000	110,000,000	128,000,000	128,000,000	110,000,000
หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว	128,000,000	128,000,000	110,000,000	128,000,000	128,000,000	110,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	68,605,368	68,605,368	39,200,000	68,605,368	68,605,368	39,200,000
ขาดทุนสะสม	(49,985,800)	(84,880,787)	(94,872,708)	(72,369,073)	(82,111,805)	(94,304,246)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,334,126	1,244,102	1,159,057	1,334,126	1,244,102	1,159,057
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
การถือหุ้นในบริษัทย่อย	(1,123,969)	-	-	-	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(225,736)	(225,736)	(225,736)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียเงินทุนในบริษัทย่อย	62,741	62,741	262,841	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>146,668,730</b>	<b>112,805,688</b>	<b>55,523,454</b>	<b>125,570,421</b>	<b>115,737,665</b>	<b>56,054,811</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	1,167,154	(78,045)	103,299	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>147,833,884</b>	<b>112,727,643</b>	<b>55,626,753</b>	<b>125,570,421</b>	<b>115,737,665</b>	<b>56,054,811</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>467,429,033</b>	<b>339,884,688</b>	<b>207,473,148</b>	<b>411,582,110</b>	<b>312,981,944</b>	<b>207,782,434</b>

กรรมการ  
( )

กรรมการ  
( )

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24	40,130,046	25,520,283	38,045,026
รายได้จากงานโครงการ	24	57,334,957	-	57,334,957
รายได้จากการขาย	24	151,243	104,113	158,384
รายได้อื่น		1,548,217	1,884,800	1,445,555
<b>รวมรายได้</b>		<b>99,164,463</b>	<b>27,509,196</b>	<b>96,983,922</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	24	9,875,900	7,647,783	8,977,839
ต้นทุนงานโครงการ	24	37,683,827	-	37,683,827
ต้นทุนขาย	24	123,146	76,269	123,146
ค่าใช้จ่ายในการขาย	20	3,674,288	3,436,769	3,388,081
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20	24,929,018	17,504,294	23,916,738
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>76,286,179</b>	<b>28,665,115</b>	<b>74,089,631</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>		<b>22,878,284</b>	<b>(1,155,919)</b>	<b>22,894,291</b>
ต้นทุนทางการเงิน		(9,557,770)	(5,843,425)	(9,555,575)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	12	6,661,978	25,559,045	(2,485,115)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	3,603,039	-	2,479,127
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	10	16,797,772	275,396	-
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>40,383,303</b>	<b>18,835,097</b>	<b>13,332,728</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	(5,789,076)	(9,224,630)	(3,589,996)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>34,594,227</b>	<b>9,610,467</b>	<b>9,742,732</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-
<b>รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี</b>		<b>34,594,227</b>	<b>9,610,467</b>	<b>9,742,732</b>

กรรมการ  
( )

กรรมการ  
( )

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	34,829,075	9,991,921	9,742,732	12,192,441
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(234,848)	(381,454)	-	-
	<u>34,594,227</u>	<u>9,610,467</u>	<u>9,742,732</u>	<u>12,192,441</u>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	34,829,075	9,991,921	9,742,732	12,192,441
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(234,848)	(381,454)	-	-
	<u>34,594,227</u>	<u>9,610,467</u>	<u>9,742,732</u>	<u>12,192,441</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) (บาทต่อหุ้น)	23	0.136	0.039	0.038
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		<u>256,000,000</u>	<u>256,000,000</u>	<u>256,000,000</u>

กรรมการ  
( )

กรรมการ  
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สเตอร์ เอเชี่ย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท									
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ รับชำระเต็ม	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินหุ้น จากกำไรจ่ายโดย บริษัทเป็นเกณฑ์	ส่วนต่างจากการ รวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	การเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสียของ ส่วนได้เสียที่ได้อยู่ใน บริษัท	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ได้อยู่ใน ด้านควบคุม ผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
6	110,000,000	39,200,000	(93,713,651)	-	-	(225,736)	262,841	55,523,454	103,299	55,626,753
	-	-	(1,159,057)	-	1,159,057	-	-	-	-	-
	110,000,000	39,200,000	(94,872,708)	-	1,159,057	(225,736)	262,841	55,523,454	103,299	55,626,753
	18,000,000	29,405,368	-	-	-	-	-	47,405,368	-	47,405,368
	-	-	-	-	-	-	(200,100)	(200,100)	200,110	10
	-	-	-	-	85,045	-	-	85,045	-	85,045
	-	-	9,991,921	-	-	-	-	9,991,921	(881,454)	9,610,467
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	18,000,000	29,405,368	9,991,921	-	85,045	-	(200,100)	57,282,234	(181,344)	57,100,890
	128,000,000	68,605,368	(84,880,787)	-	1,244,102	(225,736)	62,741	112,805,688	(78,045)	112,727,643
6	128,000,000	68,605,368	(83,536,685)	-	-	(225,736)	62,741	112,805,688	(78,045)	112,727,643
	-	-	(1,244,102)	-	1,244,102	-	-	-	-	-
	128,000,000	68,605,368	(84,880,787)	-	1,244,102	(225,736)	62,741	112,805,688	(78,045)	112,727,643
12	-	-	-	-	-	-	-	-	1,480,020	1,480,020
	-	-	65,912	(1,123,969)	-	-	-	(1,058,057)	27	(1,058,030)
	-	-	-	-	90,024	-	-	90,024	-	90,024
	-	-	34,823,075	-	-	-	-	34,823,075	(234,848)	34,588,227
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	34,894,987	(1,123,969)	90,024	-	-	33,861,042	1,245,199	35,106,241
	128,000,000	68,605,368	(49,985,800)	(1,123,969)	1,334,126	(225,736)	62,741	146,666,730	1,167,154	147,833,884

งบการเงินรวม ( ) กรรมการ ( ) กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สตรีโอ เอเซีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ รับชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินหุ้น		ขาดทุนสะสม	รวม	(หน่วย: บาท)
			ส่วนเกินหุ้น จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนเกินหุ้น			
6	110,000,000	39,200,000	-	-	(93,145,189)	56,054,811	
	-	-	1,159,057	-	(1,159,057)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 - ปรับปรุงใหม่	110,000,000	39,200,000	1,159,057	-	(94,304,246)	56,054,811	
รายการแก้ไขข้อผิดพลาด	18,000,000	29,405,368	-	-	-	47,405,368	
การเพิ่มทุนใหม่ริชชีย่อย	-	-	85,045	-	-	85,045	
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	12,192,441	12,192,441	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - ปรับปรุงใหม่	128,000,000	68,605,368	1,244,102	-	(82,111,805)	115,737,665	
6	128,000,000	68,605,368	-	-	(80,867,703)	115,737,665	
รายการแก้ไขข้อผิดพลาด	-	-	1,244,102	-	(1,244,102)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 - ปรับปรุงใหม่	128,000,000	68,605,368	1,244,102	-	(82,111,805)	115,737,665	
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	90,024	-	-	90,024	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	9,742,732	9,742,732	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	128,000,000	68,605,368	1,334,126	-	(72,369,073)	125,570,421	

กรรมการ \_\_\_\_\_ กรรมการ  
 ( \_\_\_\_\_ )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สโตเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	40,383,303	18,835,097	13,332,728	21,553,551
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	90,024	80,450	90,024	80,450
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,028,580	3,492,596	3,467,128	3,446,023
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(16,797,772)	(275,396)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(529,994)	-	10,446	-
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,661,978)	(25,559,045)	2,485,115	(26,534,362)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(3,603,039)	-	(2,479,128)	-
รายได้อื่น	-	(143,605)	-	(143,605)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนในการจัดหาหุ้นกู้	494,871	-	494,871	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	408,913	339,341	408,913	339,341
ดอกเบี้ยรับ	(77,351)	(14,085)	(77,351)	(10,973)
ต้นทุนทางการเงิน	9,557,770	5,843,425	9,555,575	5,840,061
เงินสดรับจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	27,293,327	2,598,778	27,288,321	4,570,487
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(18,052,669)	(2,208,149)	(18,113,439)	(2,403,902)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(1,062,272)	-	(7,691)	-
สินค้าคงเหลือ	(13,559)	(4,497)	(13,259)	(5,710)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	858,347	-	932,467	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,230,059)	(890,031)	(2,230,060)	(390,600)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8,753,966	2,663,285	8,799,505	2,318,988
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,205,967	669,249	2,115,101	662,090
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,681,896)	(273,299)	(4,114,238)	(273,705)
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	15,071,152	2,555,337	14,656,707	4,477,648
จ่ายดอกเบี้ย	(3,946,214)	(9,758,257)	(5,295,784)	(9,754,892)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,192,183)	(234,154)	(393,188)	(234,154)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	8,932,755	(7,437,075)	8,967,735	(5,511,398)

กรรมการ ( )

กรรมการ ( )

บริษัท สดอเจ เอเชียม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(6)	(4,010)	(6)	(4,010)
เงินฝากธนาคารเพื่อการกำกับดูแล	-	2,700,000	-	2,700,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น	(10,590,000)	-	(10,590,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(17,897,010)	(9,000,000)	(17,897,010)	(9,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(3,019,980)	(999,990)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(15,220,364)	(21,279,003)	(15,220,364)	(20,402,115)
จ่ายคืนเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	(3,783,558)	-	(3,783,558)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(2,260,726)	(2,033,830)	(2,282,628)	(2,014,840)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,085,839)	(2,871,606)	(270,000)	(2,871,606)
รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	200,000	-	-
รับดอกเบี้ย	-	23,500	77,351	10,973
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(50,817,503)</b>	<b>(32,264,948)</b>	<b>(52,986,195)</b>	<b>(32,581,588)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น	-	(4,991,624)	-	(4,991,624)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องลดลง	(2,500,000)	2,500,000	(2,500,000)	2,500,000
เงินสดชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	(20,330,000)	(1,715,407)	(20,330,000)	(1,715,407)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10,785,715	33,522,230	10,785,715	33,522,230
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(34,273,320)	(4,567,265)	(34,273,320)	(4,567,265)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	(4,950,000)	-	(4,950,000)	-
เงินสดชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(9,481,909)	(3,794,768)	(9,481,909)	(3,794,768)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	123,800,000	-	123,800,000	-
เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายหุ้นกู้	(3,182,330)	-	(3,182,330)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อยของ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	375,015	10	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	50,400,000	-	50,400,000
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	-	(2,994,632)	-	(2,994,632)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>60,243,171</b>	<b>68,358,544</b>	<b>59,868,156</b>	<b>68,358,534</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น</b>	<b>18,358,423</b>	<b>28,656,521</b>	<b>15,849,696</b>	<b>30,265,548</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม</b>	<b>36,398,714</b>	<b>7,742,193</b>	<b>36,005,819</b>	<b>5,740,271</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>54,757,137</b>	<b>36,398,714</b>	<b>51,855,515</b>	<b>36,005,819</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่า	18,976,243	45,200,951	17,456,751	17,014,198
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	894,240	-	-	-
ประมาณการรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	248,566	480,226	248,566	480,226

กรรมการ

( )

กรรมการ

( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สต่อเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สต่อเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นและดำเนินกิจการในประเทศไทยและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไพล์เอ็กซ์เชนจ์ ดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 51 ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

	2566	2565
	ร้อยละ	ร้อยละ
นายภักดี อนิวรรณ	34.90	34.90
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	25.27	25.27
ทรัสต์เพื่อกิจการเงินร่วมลงทุน กองทุนร่วมลงทุนในกิจการ SMEs (กองทุนย่อยกองที่ 2)	13.00	13.00

## 2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยจัดทำเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

การจัดทางการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ การเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือข้อสมมติ และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท



## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

งบการเงินรวมได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สโตเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ที่บริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)		ลักษณะธุรกิจ
	2566	2565	
<b>บริษัทย่อย</b>			
บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด	99.97	99.97	ให้เช่า ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไอ สโตร์ โภ จำกัด	79.99	79.99	บริหารจัดการขนส่งและจัดเก็บสินค้า
บริษัท ไอ สโตร์ ออเนซ จำกัด	99.99	99.99	ให้เช่า ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจ เม้นท์ วัน จำกัด	51.00	-	ให้บริการบริหารจัดการอาคารเก็บทรัพย์สิน
บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	-	99.97	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน

รายการบัญชีระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทางการเงินรวมแล้ว

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกันสำหรับการจัดทางการเงินของบริษัท

## 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงและมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

3.1.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การปรับปรุงกำหนดให้รับรู้มูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายรายการต่าง ๆ ที่ผลิตได้ในระหว่างการเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารเป็นรายได้แทนการนำไปหักออกจากต้นทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้น

3.1.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ปรมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงอธิบายเพิ่มเติมในส่วนของต้นทุนส่วนเพิ่มที่ต้องจ่ายเพื่อปฏิบัติตามสัญญาและการบันทึบบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง ที่ต้องนำมาพิจารณาว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่

3.1.3 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 เรื่อง เกษตรกรรม

การปรับปรุงได้ยกเลิกข้อกำหนดเรื่องการห้ามนำกระแสเงินสดจากการจ่ายชำระภาษีเงินได้ มาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ชีวภาพ

3.1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

การปรับปรุงให้ทางเลือกแก่บริษัทย่อยที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ในการวัดมูลค่าส่วนต่างจากการแปลงค่าเงินของหน่วยงานต่างประเทศด้วยมูลค่าเดียวกับที่นำไปรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ ณ วันที่บริษัทใหญ่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

3.1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

ปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินให้เป็นปัจจุบัน เพิ่มเนื้อหาการรับรู้รายการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจ และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นที่ไม่สามารถรับรู้รายการได้

3.1.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงอธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการพิจารณาตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธีร้อยละ 10 โดยต้องมีการนำค่าธรรมเนียมจ่ายสุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับมาคำนวณ (รวมเฉพาะค่าธรรมเนียมที่เกิดระหว่างผู้กู้ยืมและผู้ให้กู้ยืม รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับที่ออกให้ในนามของอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้น)

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการเปลี่ยนแปลงและมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มีดังนี้

3.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

การปรับปรุงข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มบริษัทเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

### 3.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

การปรับปรุงคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้บริษัทจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

### 3.2.3 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

การกำหนดให้บริษัทรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดี่ยว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทควรรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี(โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้ใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรสะสมยกมาหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

###### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

###### รายได้จากงานโครงการ

รายได้จากการบริหารงานโครงการประกอบด้วยการบริหารงานและควบคุมงานโครงการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่ระบุในสัญญา บริษัทรับรู้รายได้เมื่อบริการเกิดขึ้นตามขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญา

###### รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้อินอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือเมื่อการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

###### รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.2 ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารทุกประเภท (ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการใช้) และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือน และพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดที่แน่นอนเมื่อครบกำหนด ซึ่งมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

##### 4.4 ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากบริษัทตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ลูกหนี้การค้าจากงานโครงการรับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิได้รับจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไข หากบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่ จะมีสิทธิได้รับจำนวนเงินของสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้ และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ซึ่งประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ การวิเคราะห์อายุลูกหนี้คงค้าง และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ณ วันสิ้นปี ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้ค่าใช้จ่ายการบริหาร

#### 4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหักมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าอากรขาเข้าและค่าขนส่ง หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มที่จะผลิตให้เสร็จ (สำหรับสินค้าระหว่างผลิต) และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง บริษัทที่กลุ่มบริษัทควบคุม กลุ่มบริษัทควบคุมบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และมีความสามารถที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนนั้นจากการมีอำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวม นับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัท เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายต้นทุนนั้นจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของเงินลงทุนดังกล่าว

### การร่วมकरण

สัญญาการร่วมकरणเป็นสัญญาที่ผู้ร่วมทุนตั้งแต่สองรายขึ้นไปตกลงจะควบคุมการดำเนินงานร่วมกันในกิจกรรมที่จัดตั้งขึ้น การตัดสินใจในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องต้องได้รับความเห็นชอบโดยผู้ควบคุมการดำเนินงานร่วมกันอย่างเป็นทางการซึ่งจะถือว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของคำนิยามว่าการควบคุมร่วม การร่วมकरणสามารถอยู่ในรูปแบบของการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า การจัดประเภทขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันของผู้ร่วมทุน โดยพิจารณาจากโครงสร้างและรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมकरण ตลอดจนเงื่อนไขของข้อตกลงที่ผู้ร่วมทุนตกลงกัน รวมทั้งข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมอื่นที่มีความเกี่ยวข้อง หากในข้อกำหนดผู้ร่วมทุนมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมทุน การร่วมทุนดังกล่าวถือเป็นการร่วมค้า ส่วนการดำเนินงานร่วมกันนั้นผู้ร่วมทุนจะมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมทุนนั้น

#### • การร่วมค้า

การร่วมค้าบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม เงินลงทุนในการร่วมค้าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังโดยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนหลังการได้มาสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทและรายการเคลื่อนไหวของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมค้า บริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวเป็นภาระผูกพันตามส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น

### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อยประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามข้อตกลง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น มูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายออกไปโดยกลุ่มบริษัท ระบุด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระภายในภายหลังไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจมากกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา ต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ได้มาเนื่องจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

#### *การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน*

กลุ่มบริษัทรับรายการการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทที่ถูกนำมารวมด้วยมูลค่าตามบัญชีของบริษัทที่ถูกนำมารวมตามมูลค่าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยกลุ่มบริษัทต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่นั้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบหรือตั้งแต่วันที่บริษัทดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท (หากเกิดขึ้นหลังจากวันต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ)

ต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้ไป หนี้สินที่เกิดขึ้นหรือรับมา และตราสารทุนที่ออกโดยผู้ซื้อ ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการควบคุม

ส่วนต่างระหว่างต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นในมูลค่าตามบัญชีของบริษัทที่ถูกนำมารวมแสดงเป็นรายการ "ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) ทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน" ในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัทจะตัดรายการนี้ออกเมื่อขายเงินลงทุนออกไปโดยโอนไปยังกำไรสะสม

#### *การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย*

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนเมื่อแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำนั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำนั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้ำ

#### *การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองบริษัท*

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มบริษัท ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจาก

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

#### 4.7 เครื่องมือทางการเงิน

*การรับรู้รายการและการตัดรายการ*

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินเมื่อบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น

กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

*การจัดประเภทและการวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) ตามเกณฑ์ทั้งสองข้อ ดังต่อไปนี้

- ตามโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

ยกเว้นค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหาก

*การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน*

*สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย*

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกรวบรวมมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- บริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ (SPPI)



### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVTPL)

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้ถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาหรือถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) นอกจากนี้หากไม่คำนึงตามโมเดลธุรกิจ สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อกำหนดตามสัญญาไม่ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ (SPPI) จะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การจัดประเภทและการวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

#### การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

##### หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## 4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### 4.9 อุปกรณ์

อุปกรณ์ แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ ดังนี้

เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	3 – 5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี ค่าเสื่อมราคามีฐานเป็นค่าใช้จ่ายประจำปี

#### 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์เป็นเวลา 5 - 10 ปี บริษัทบันทึกค่าตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายประจำปี

#### 4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ที่มีอายุการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยม ซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 4.12 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทรวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

#### 4.13 สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

##### สัญญาเช่า – กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย

##### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรขาดทุน

##### อุปกรณ์

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ยานพาหนะ

5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ โดยจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการตามเกณฑ์คงค้าง

*ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)*

กลุ่มบริษัทและพนักงานของบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)*

กลุ่มบริษัทมีภาระต้องจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงานโดยการเกษียณอายุ

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

กำไรหรือขาดทุนจากวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.15 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.16 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

*ภาษีเงินได้ปัจจุบัน*

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี ซึ่งแตกต่างจากกำไรขาดทุนที่ปรากฏในงบการเงิน คุณด้วยอัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และรวมรายการการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

*ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่บันทึกไว้ในบัญชี กำหนดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน และจำนวนที่ใช้ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถนำมาหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน หรือเมื่อกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีเงินได้ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### 4.17 ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

บริษัทจะบันทึกเงินรับที่เกินกว่ามูลค่าที่จดทะเบียนไว้เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน สุทธิด้วยต้นทุน ในการออกหุ้นและผลประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้อง

#### 4.18 การจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทรับรู้บริการที่ได้รับจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์ เมื่อบริษัทได้รับบริการแล้ว บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นหากเป็นการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน โดยวัดมูลค่าบริการที่ได้รับและการเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ

#### 4.19 หุ้นกู้

หุ้นกู้บันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากการบันทึกหุ้นกู้ที่มีภาวะดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดได้ถอนจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรขาดทุนจากการได้ถอนก่อนกำหนดรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการได้ถอน

#### 4.20 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหักกำไรด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วและมีอยู่ในระหว่างปีโดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 4.21 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาวะผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กลุ่มบริษัทต้องชำระหรือชดใช้ตามภาวะผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

#### 4.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน วัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะทางการเงินโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของมูลค่าที่สามารถสังเกตได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

- ข้อมูลระดับ 1 : เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 : เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถอ้างอิงหรือเปรียบเทียบกันได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 : เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถอ้างอิงหรือเปรียบเทียบกันได้ที่จะนำมาใช้กับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติ และการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากจำนวนที่ได้ประมาณการไว้

##### 5.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติ และการใช้ดุลยพินิจมีดังนี้

###### 5.1.1 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า โดยประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และพิจารณาความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระของลูกหนี้ในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต ปัจจัยภายนอก รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจ่ายชำระหนี้ของลูกหนี้

###### 5.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร สินทรัพย์สิทธิการใช้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับสิทธิการใช้ที่ดินรอการพัฒนา และวิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินพร้อมอาคาร Self-Storage ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 12

### 5.1.3 อุปการณ์

ฝ่ายบริหารเป็นผู้พิจารณาอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของทรัพย์สิน โดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานอีกต่อไป

### 5.1.4 สัญญาเช่า

*สัญญาเช่า – กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า*

การใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิในการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า

*สัญญาเช่า – กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า*

ฝ่ายบริหารพิจารณาว่าบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับกับผู้เช่าหรือไม่ เพื่อพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

### 5.1.5 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน คิดประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งข้อสมมติฐานในการพิจารณาประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราการตายและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้

### 5.1.6 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี รับรู้โดยการประมาณการจากความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของกลุ่มบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้น ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

## 5.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้



6. การแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี

ในระหว่างปี 2560 ถึงปี 2562 ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีการให้ตราสารทุนกับพนักงานและบุคคลอื่น โดยมีเงื่อนไขที่บริการและเงื่อนไขผลงาน รายการดังกล่าวถือว่าการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องวัดมูลค่าบริการที่ได้รับ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ได้รับสิทธิ ดังนั้น บริษัทจึงปรับปรุงเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าวในงบการเงินงวดก่อน

ผลกระทบจากรายการปรับปรุงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบมีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	1,244,102	1,244,102
ขาดทุนสะสม	(83,636,685)	(1,244,102)	(84,880,787)
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2565</b>			
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	1,159,057	1,159,057
ขาดทุนสะสม	(93,713,651)	(1,159,057)	(94,872,708)
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	17,419,249	85,045	17,504,294
กำไรสำหรับปี	9,695,512	(85,045)	9,610,467
<b>งบการเงินเฉพาะบริษัท</b>			
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	1,244,102	1,244,102
ขาดทุนสะสม	(80,867,703)	(1,244,102)	(82,111,805)

## งบการเงินเฉพาะบริษัท

	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565			
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	1,159,057	1,159,057
ขาดทุนสะสม	(93,145,189)	(1,159,057)	(94,304,246)
งบกำไรขาดทุน	-	-	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16,768,773	85,045	16,853,819
กำไรสำหรับปี	12,277,486	(85,045)	12,192,441

## 7. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการที่เกิดขึ้นกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลและกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยมีการถือหุ้นและ/หรือกรรมการร่วมกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น โดยมีข้อมูลดังนี้

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ ดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ อ่อนนุช จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจเม้นท์ วัน จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	กิจการร่วมค้า
บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ็ม แอสเสท จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน และมีกรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้น และเครือญาติผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีรายการค้าดังต่อไปนี้

ลักษณะรายการค้า	นโยบายราคา
ขายสินค้า	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าเช่า	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
ได้แก่ เงินเดือน, โบนัส, ค่าเบี้ยประชุม และอื่นๆ	ของบริษัท

รายการทางบัญชีที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการกับบุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
<u>บริษัทย่อย</u>				
ขายสินค้า	-	-	7,140	1,037
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	561,951	508,861
รายได้อื่น	-	-	493,582	-
ค่าใช้จ่ายบริหาร	-	-	57,540	-
<u>กิจการที่เกี่ยวข้อง</u>				
ขายสินค้า	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,586,576	-	3,336,576	-
รายได้จากงานโครงการ	46,263,457	-	46,263,457	-
ดอกเบี้ยจ่าย	1,102,459	1,199,092	1,102,459	1,199,092
รายได้อื่น	-	416,580	-	416,580
ดอกเบี้ยรับ	77,350	2,992	77,350	-
<u>ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ</u>				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	6,071,158	3,023,068	6,009,674	3,023,068
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	428,174	193,392	428,174	193,392

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้การค้า</u>				
บริษัทย่อย	-	-	601,340	181,494
กิจการร่วมค้า	16,774,371	267,444	16,506,871	267,444
รวม	16,774,371	267,444	17,108,211	448,938
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
กิจการร่วมค้า	77,350	-	77,350	-
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	5	-	-
รวม	77,350	5	77,350	-

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา</b>				
กิจการร่วมค้า	1,062,273	-	7,691	-
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	22,264	-	-
รวม	<u>1,062,273</u>	<u>22,264</u>	<u>7,691</u>	<u>-</u>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>				
กิจการร่วมค้า	10,590,000	-	10,590,000	-
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
กิจการร่วมค้า	103,623	-	103,623	-
<b>หนี้สินที่เกิดจากสัญญา</b>				
กิจการร่วมค้า	2,076,543	-	2,076,543	-
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	2,500,000	-	2,500,000
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	20,330,000	-	20,330,000
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	491,651	-	491,651
<b>หนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงาน ของผู้บริหารสำคัญ</b>				
ผลประโยชน์ระยะยาว	1,763,856	1,182,057	1,763,856	1,182,057

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
<u>บวก</u> เงินให้กู้ยืม	10,590,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,590,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียด ดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 10.59 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.6 ต่อปี ซึ่งในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 ทางผู้กู้ได้จัดทำหนังสือขอขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืม โดยตามสัญญาสามารถขอขยายระยะเวลาคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยได้คราวละไม่เกิน 30 วัน ตามหนังสือขอแจ้งเวลาระบุขอชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มีนาคม 2567

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,500,000
<u>บวก</u> เปลี่ยนประเภทจากเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น	5,500,000
<u>หัก</u> ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(8,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียด ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 8.00 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี นับจากวันที่สัญญาเงินกู้มีผลบังคับใช้ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 และ 8.00 ต่อปี (31 ธันวาคม 2565: จำนวนเงิน 2.50 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี) ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 5.50 ล้านบาท และในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมที่เหลือทั้งหมดเป็นจำนวน 2.50 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	20,330,000
หัก เปลี่ยนประเภทจากเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น	(5,500,000)
หัก ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(14,830,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียด ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ็ม แอสเสท จำกัด ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ยเรียบร้อยแล้ว (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 14.83 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในรูปสัญญาเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ภายใต้สัญญาร่วมลงทุนกับผู้ถือหุ้นบางราย บริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินต้นให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้นเหล่านั้น

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	10,000	94,825	10,000	25,734
เงินฝากธนาคาร				
- กระแสรายวัน	48,808	47,908	38,808	37,909
- ออมทรัพย์	54,698,329	36,255,981	51,806,707	35,942,176
รวม	54,757,137	36,398,714	51,855,515	36,005,819

9. ลูกหนี้การค้า – สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ค้างชำระมีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้ทั่วไป</u>				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	57,320	17,100	54,570	-
ไม่เกิน 3 เดือน	3,210	-	3,210	-
รวม	<u>60,530</u>	<u>17,100</u>	<u>57,780</u>	<u>-</u>
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	14,755,731	267,444	15,089,571	448,938
ไม่เกิน 6 เดือน	2,018,640	-	2,018,640	-
รวม	<u>16,774,371</u>	<u>267,444</u>	<u>17,108,211</u>	<u>448,938</u>

10. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ซึ่งบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	10,165,476	9,899,980
<u>บวก</u> การเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุน ในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	20,476,107	20,476,107
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	16,797,772	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>47,439,355</u>	<u>30,376,087</u>

เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท ไอ เอส โตร์ สุขุมวิท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียน 6 ล้านหุ้นในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขยายธุรกิจ

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 0.79 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 7.99 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 บริษัท เอสซี เอ็กซ์เพดิชั่น จำกัด ได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 5.20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50.02 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองบริษัทดังกล่าวได้จ่ายชำระหุ้นทั้งจำนวนแล้ว ดังนั้นเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัท เอสซี เอ็กซ์เพดิชั่น จำกัด มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท สต่อเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 99.97 เป็นร้อยละ 25.71 รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยบริษัทได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า รวมเป็นจำนวนเงิน 20.48 ล้านบาท

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากบริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด ณ วันที่เปลี่ยนแปลงสถานะการลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,105
ลูกหนี้อื่น	672,490
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75,621,439
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	42,042
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70
เจ้าหนี้อื่น	(4,043,484)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(229,273)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,000,000)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(57,758,481)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(157,514)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(291,336)
สินทรัพย์สุทธิของ บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	8,876,058

การเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม
มูลค่าบัญชีแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	20,476,107
หัก สินทรัพย์สุทธิ	(8,876,031)
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุม	(27)
ชื่อเงินลงทุนเพิ่มในกิจการร่วมค้า	(7,997,010)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	3,603,039



		(หน่วย : บาท)					
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าบัญชีตามวิธีราคาทุน	
		2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
บริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน	45.00	45.00	15,466,530	10,165,476	9,899,980	9,899,980
บริษัท ไอ-สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน	25.71	-	32,073,059	-	20,476,107	-
รวม				47,439,365	10,165,476	30,376,087	9,899,980

### ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรในบริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด และ บริษัท ไอ-สโตร์ สุขุมวิท จำกัด คำนวณโดยใช้ส่วนได้เสียตามสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 45 และ ร้อยละ 25.71 ของงบกำไรขาดทุนของบริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด และ บริษัท ไอ-สโตร์ สุขุมวิท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกิจการร่วมค้า

### 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะบริษัทที่มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

		(หน่วย : บาท)						
บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
			บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้เช่า,ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97	99,970
บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.97	-	99,970	-	99,970
บริษัท ไอ สโตร์ อ่อนนุช จำกัด	ซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	1,999,970	1,999,970	1,999,970	1,999,970
บริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด	บริหารจัดการขนส่งและจัดเก็บสินค้า	ไทย	79.99	79.99	3,999,960	1,999,980	3,999,960	1,999,980
บริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจ เมนท์ วัน จำกัด	ให้บริการดูแลบำรุงรักษาการจัดการบริหารอาคาร	ไทย	51.00	-	1,020,000	-	1,020,000	-
รวม					7,119,900	4,199,890	7,119,900	4,199,890

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,199,890
<u>บวก</u> ซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	3,019,980
<u>หัก</u> เปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(99,970)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,119,900

การซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2.50 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2.50 ล้านบาท วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทในการบริหารจัดการ โดยบริษัทได้แสดงเจตนาซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 199,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 1,999,980 บาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.90 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 9.90 ล้านบาท เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทในการบริหารจัดการ โดยบริษัทได้แสดงเจตนาซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 9,900,000 บาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว

การเพิ่มทุนในบริษัทย่อยโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2.50 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2.50 ล้านบาท โดยผู้ถือหุ้นอื่นได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 50,002 หุ้น ซึ่งผู้ถือหุ้นอื่นได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566

จัดตั้งบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดเพื่อลงทุนในธุรกิจกิจการค้าและจัดสรรที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อจำหน่าย ให้เช่าซื้อ โดยมีทุนจดทะเบียน 200,000 หุ้น ในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท หรือเทียบเท่า 2.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 0.10 ล้านหุ้น ในมูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1.02 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566

งบการเงินของกลุ่มบริษัทย่อย จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหาร ซึ่งได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	268,003,415	169,913,250	238,120,000	169,512,000
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	46,565,588	66,960,180	46,565,588	37,896,539
โอนออกระหว่างปี	(427,029)	(2,837,761)	-	(2,837,761)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	14,750,026	33,967,746	3,656,412	33,549,222
ลดลงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า	(20,030,000)	-	(20,030,000)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	308,862,000	268,003,415	268,312,000	238,120,000

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
<b>งบกำไรขาดทุนสำหรับปี</b>				
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	14,750,026	33,967,746	3,656,412	33,549,222
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ	(8,088,048)	(8,408,701)	(6,141,527)	(7,014,860)
	6,661,978	25,559,045	(2,485,115)	26,534,362

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร มีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 3 ปี ถึง 32 ปี

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินรอการพัฒนา และวิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินพร้อมอาคาร Self-Storage ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 – 3.33 ต่อปี และอัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี

### 13. อุปกรณ์

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ระบบสาธารณูปโภค	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	สินทรัพย์สิทธิการใช้	สินทรัพย์งานระหว่างทำ	
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	3,803,529	640,473	4,978,885	-	9,422,887
ซื้อสินทรัพย์	-	-	1,949,604	82,236	-	-	2,031,840
รับโอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ อื่นๆ	-	-	6,678,567	(600)	-	-	6,677,967
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	12,431,700	722,109	4,978,885	-	18,132,694
ซื้อสินทรัพย์	236,649	89,310	1,330,684	77,731	-	596,352	2,330,726
ตัดจำหน่าย/รายการโอน	-	-	(27,856)	(20,775)	-	-	(48,631)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	236,649	89,310	13,734,528	779,065	4,978,885	526,352	20,344,789
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	2,393,398	384,659	791,176	-	3,569,233
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	2,746,779	138,315	597,777	-	3,482,871
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	5,140,177	522,974	1,388,953	-	7,052,104
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	11,625	4,387	2,782,900	90,806	597,777	-	3,487,495
ตัดจำหน่าย	-	-	(17,410)	(20,774)	-	-	(38,184)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,625	4,387	7,905,667	593,006	1,986,730	-	10,501,415
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	7,291,523	199,135	3,589,932	-	11,080,590
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	225,024	84,923	5,828,861	186,059	2,992,155	628,452	9,913,374
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2565</b>							
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ							1,837,893
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร							1,644,978
รวม							3,487,495
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2566</b>							
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ							1,873,976
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร							1,613,519
รวม							3,487,495

(หน่วย : บาท)

## งบการเงินเฉพาะของบริษัท

	ส่วนปรับปรุง อาคาร	ระบบ สาธารณูปโภค	เครื่องมือและ	เครื่องตกแต่ง	สินทรัพย์	สินทรัพย์	รวม
			เครื่องใช้ สำนักงาน	และติดตั้ง	สิทธิการใช้	งาน ระหว่างทำ	
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	3,606,134	640,474	4,978,885	-	9,225,493
ซื้อสินทรัพย์	-	-	1,930,614	82,236	-	-	2,012,850
รับโอนมาจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน และ อื่นๆ	-	-	6,678,567	(600)	-	-	6,677,967
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	12,215,315	722,110	4,978,885	-	17,916,310
ซื้อสินทรัพย์	236,649	89,310	1,282,586	77,731	-	596,352	2,282,628
ตัดจำหน่าย/รายการโอน	-	-	(27,856)	(20,775)	-	-	(48,631)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	236,649	89,310	13,470,046	779,065	4,978,885	596,352	20,150,307
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	2,344,692	384,659	791,176	-	3,520,527
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	2,702,774	138,315	597,777	-	3,438,866
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	5,047,466	522,974	1,388,953	-	6,959,393
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	11,625	4,387	2,729,739	90,806	597,777	-	3,434,334
ตัดจำหน่าย	-	-	(17,410)	(20,775)	-	-	(38,185)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,625	4,387	7,759,795	593,006	1,986,730	-	10,355,543
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	7,167,849	199,136	3,589,932	-	10,956,917
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	225,024	84,923	5,710,251	186,060	2,992,155	596,352	9,794,765
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2565</b>							
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ							1,802,364
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร							1,636,502
รวม							3,438,866
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2566</b>							
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ							1,873,976
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร							1,613,519
รวม							3,434,334

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า	6,695,676	510,779	6,640,515	510,779
เจ้าหนี้อื่น – กิจการอื่น	428,399	-	425,099	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	103,623	-	103,623	-
รายได้รับล่วงหน้า	7,954,505	6,471,603	7,787,875	6,177,305
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,669,973	2,045,648	2,409,309	1,878,832
รวม	<u>17,852,176</u>	<u>9,028,030</u>	<u>17,366,421</u>	<u>8,566,916</u>

15. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

วงเงิน	การจ่ายชำระหนี้	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย	(หน่วย : บาท)	
				งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
				2566	2565
20 ล้านบาท* (3 สัญญา)	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ก.ย. 2560 - ส.ค. 2570	4.99% และ MLR+1%	-	16,283,556
3 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ก.ย. 2562 – ส.ค. 2569	4.99% และ MLR+0.50%	-	2,770,948
10 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	มิ.ย. 2563 - พ.ค. 2568	2% และ MLR+1.25%	-	5,671,453
5 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ม.ค. 2565 - ธ.ค. 2574	MLR-3.875% และ MLR	4,009,272	4,501,532
8 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ม.ค. 2565 - ธ.ค. 2571	2% -7.50% และ MLR+2%	-	7,509,287
16 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ม.ค. 2565 - ก.พ. 2575	MLR-1%	14,979,947	16,000,000
2.19 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	พ.ย. 2565 - พ.ย. 2575	MRR+3.75%	2,047,034	2,167,239
10.78 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ก.ค. 2566 - มิ.ย. 2576	MRR+2.25%	10,380,155	-
				<u>31,416,409</u>	<u>54,904,014</u>
	หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			<u>(2,648,415)</u>	<u>(7,457,356)</u>
	เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			<u>28,767,994</u>	<u>47,446,658</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,904,014
บวก กู้เพิ่ม	10,785,715
หัก จ่ายคืนเงินกู้	<u>(34,273,320)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>31,416,409</u>

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองหลักทรัพย์ของกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีหนังสือค้ำประกันของบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อย (บยส.) รวมถึงการโอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าบางสัญญาให้กับผู้ให้เช่า และมีกรรมการร่วมค้ำประกันด้วย

#### 16. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2566			2565		
	เงินสด	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ	เงินสด	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,586,062	(9,757,353)	4,828,709	11,999,861	(7,823,747)	4,176,114
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	65,113,469	(37,520,520)	27,592,949	50,190,770	(33,145,311)	17,045,459
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	158,744,839	(70,437,756)	88,307,083	190,219,894	(100,243,911)	89,975,983
รวม	238,444,370	(117,715,629)	120,728,741	252,410,525	(141,212,969)	111,197,556
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสุทธิ			(5,847,520)			(4,176,114)
			114,881,221			107,021,442

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท					
	2566			2565		
	เงินสด	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ	เงินสด	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,566,062	(8,737,353)	4,828,709	11,099,861	(6,923,747)	4,176,114
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	57,523,469	(29,930,520)	27,592,949	43,619,520	(26,574,061)	17,045,459
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	87,578,065	(27,451,671)	60,126,394	117,164,812	(55,375,582)	61,789,230
รวม	158,667,596	(66,119,544)	92,548,052	171,884,193	(88,873,390)	83,010,803
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสุทธิ			(4,828,709)			(4,176,114)
			87,719,343			78,834,689

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 8.06 ล้านบาท และ จำนวน 7.04 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : จำนวน 6.12 ล้านบาท และจำนวน 5.65 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. ภาวะผูกพันสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565
งบแสดงฐานะการเงิน		
ภาวะผูกพันสำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,222,164	1,520,278
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	701,886	339,341

กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,520,279	1,180,937
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	371,385	312,061
ต้นทุนดอกเบี้ย	37,528	27,280
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	292,972	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,222,164	1,520,278

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.38 ต่อปี	ร้อยละ 2.31 ต่อปี
อัตราการเพิ่มของเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6 ต่อปี	ร้อยละ 6 ต่อปี
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 -22.92 ต่อปี	ร้อยละ 1.91 – 22.92 ต่อปี
ตารางมรณะ	อัตรามรณะปี 2560	อัตรามรณะปี 2560



**การวิเคราะห์ความอ่อนไหว**

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	2566		2565	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ต่อปี)	(0.22)	0.26	(0.18)	0.21
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ต่อปี)	0.24	(0.20)	0.21	(0.18)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 20 ต่อปี)	(0.15)	0.18	(0.13)	0.16

**18. ส่วนทุน**

บริษัทมีนโยบายในการบริหารส่วนทุนเพื่อรักษาความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น รวมถึงการรักษาระดับทุนกับผู้ถือหุ้นบางรายภายใต้สัญญาร่วมทุนและปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมเท่ากับ 2.15 : 1.00 (2565-ปรับปรุงใหม่ : 0.67 : 1.00) และงบการเงินเฉพาะของบริษัทเท่ากับ 2.28 : 1.00 (2565-ปรับปรุงใหม่ : 1.70 : 1.00)

**19. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบ และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนดังกล่าว ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน เป็นจำนวนเงิน 0.45 ล้านบาท (2565 : 0.36 ล้านบาท)

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
ค่าอุปกรณ์โครงการและ				
คาร์รับเหมาก่อสร้างช่วง	37,668,639	-	37,668,639	-
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	15,993,551	11,690,533	16,030,861	12,243,53
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,467,128	3,446,023	3,552,338	3,493,909
ค่าสาธารณูปโภค	2,096,591	1,535,769	2,427,629	1,724,160
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3,443,126	2,583,277	3,729,333	2,909,736
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการ	4,298,929	3,046,478	5,499,457	3,703,734

21. หุ้นกู้ – สุทธิ

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	31 ธันวาคม 2566	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกัน		123,800,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้อัตตบัญญัติ		(2,687,459)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกัน – สุทธิ		121,112,541

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		-
ออกจำหน่ายหุ้นกู้		123,800,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		(3,182,330)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้อัตตบัญญัติ		494,871
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		121,112,541

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน สำหรับหุ้นจำนวน 54,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหุ้นละ 1,000 บาท รวม 54.10 ล้านบาท โดยหุ้นกู้มีอายุ 2 ปี หรือครบกำหนดในปี 2568 โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.95 ต่อปี มีวัตถุประสงค์ของการออกหุ้นกู้เพื่อนำไปใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ของบริษัทฯ เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทฯ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือเพื่อใช้บริหารสภาพคล่องภายในบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน สำหรับหุ้นจำนวน 69,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหุ้นละ 1,000 บาท รวม 69.70 ล้านบาท โดยหุ้นกู้มีอายุ 2 ปี หรือครบกำหนดในปี 2568 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี มีวัตถุประสงค์ของการออกหุ้นกู้เพื่อนำไปใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ของบริษัทฯ และเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทฯ โดยมีการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน ซึ่งระบุว่าบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักหนี้สินตามสัญญาเช่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตลอดอายุของหุ้นกู้ในงบการเงินของบริษัทที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ซึ่งเป็นไปตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่อนุมัติให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน วงเงินรวมทั้งสิ้น 150 ล้านบาท

## 22. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

### 22.1 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	(5,789,076)	(9,224,630)	(3,589,996)	(9,361,110)
รวม	(5,789,076)	(9,224,630)	(3,589,996)	(9,361,110)

รายละเอียดของการกระทบภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษี	22,949,493	18,920,142	13,288,809	21,638,597
อัตราภาษี (ร้อยละ)	20	20	20	20
ภาษีคำนวณจากกำไรตามอัตราภาษี	4,589,899	3,784,028	2,657,762	4,327,719
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้เป็น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,507,026	5,848,494	1,244,847	5,441,795
<b>รายการปรับกระทบยอดภาษี :</b>				
<b>รายการที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่าย</b>				
ตามประมวลรัษฎากร	2,187,670	2,111,583	1,793,602	1,832,304
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้/ รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(8,284,595)	(11,744,105)	(5,692,211)	(11,601,818)
<b>ผลแตกต่างชั่วคราวและกลับรายการ</b>				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(5,789,076)	(9,224,630)	(3,589,996)	(9,361,110)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้</b>	<b>(5,789,076)</b>	<b>(9,224,630)</b>	<b>(3,589,996)</b>	<b>(9,361,110)</b>

22.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25,528,271	23,290,980	19,381,004	17,374,862
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(35,121,014)	(27,094,647)	(26,913,127)	(21,316,989)
สุทธิ	<b>(9,592,743)</b>	<b>(3,803,667)</b>	<b>(7,532,123)</b>	<b>(3,942,127)</b>

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม 2566
	บันทึกใน			
	1 มกราคม 2566	งบกำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	304,056	140,377	-	444,433
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	38,949	(6,927)	-	32,022
<b>รวม</b>	<b>343,005</b>	<b>133,450</b>	<b>-</b>	<b>476,455</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
รายได้ค้างรับ	(405,339)	(398,590)	-	(803,929)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,630,839)	(5,549,669)	-	(9,180,508)
กำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(53,099)	-	-	(53,099)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(57,395)	25,733	-	(31,662)
<b>รวม</b>	<b>(4,146,672)</b>	<b>(5,922,526)</b>	<b>-</b>	<b>(10,069,198)</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>(3,803,667)</b>	<b>(5,789,076)</b>	<b>-</b>	<b>(9,592,743)</b>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม 2565
	บันทึกใน			
	1 มกราคม 2565	งบกำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	21,762	(21,762)	-	-
ผลประโยชน์พนักงาน	236,187	67,868	-	304,056
ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,980	(1,980)	-	-
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	39,239	(290)	-	38,949
<b>รวม</b>	<b>299,168</b>	<b>43,837</b>	<b>-</b>	<b>343,005</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
รายได้ค้างรับ	(203,712)	(201,627)	-	(593,012)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,415,622	(9,946,461)	-	(4,546,540)
กำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(53,099)	-	(53,099)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(90,115)	32,720	-	(31,663)
<b>รวม</b>	<b>5,121,795</b>	<b>(9,268,467)</b>	<b>-</b>	<b>(4,146,672)</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>5,420,963</b>	<b>(9,224,630)</b>	<b>-</b>	<b>(3,803,667)</b>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			31 ธันวาคม 2566
	บันทึกใน			
	1 มกราคม 2566	งบกำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	304,056	140,377	-	444,433
สินทรัพย์สิทธิการใช้	38,950	(6,928)	-	32,022
<b>รวม</b>	<b>343,006</b>	<b>133,449</b>	<b>-</b>	<b>476,455</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
รายได้ค้างรับ	(405,339)	(187,674)	-	(593,012)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,822,399)	(3,561,504)	-	(7,383,903)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(57,395)	25,732	-	(31,663)
<b>รวม</b>	<b>(4,285,133)</b>	<b>(3,723,445)</b>	<b>-</b>	<b>(8,008,578)</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>(3,942,127)</b>	<b>(3,589,996)</b>	<b>-</b>	<b>(7,532,123)</b>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			31 ธันวาคม 2565
	บันทึกใน			
	1 มกราคม 2565	งบกำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	21,762	(21,762)	-	-
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	236,187	67,868	-	304,056
สินทรัพย์สิทธิการใช้	39,239	(289)	-	38,950
<b>รวม</b>	<b>297,188</b>	<b>(45,818)</b>	<b>-</b>	<b>343,006</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
รายได้ค้างรับ	(203,712)	(201,627)	-	(405,339)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,415,622	(9,238,021)	-	(3,822,399)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(90,115)	32,720	-	(57,395)
<b>รวม</b>	<b>5,121,795</b>	<b>9,406,928</b>	<b>-</b>	<b>(4,285,133)</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>5,418,983</b>	<b>(9,361,110)</b>	<b>-</b>	<b>(3,942,127)</b>

### 23. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปี ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของผู้ถือหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น(บาท)	34,829,075	9,991,921	9,742,732	12,192,441
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	256,000,000	256,000,000	256,000,000	256,000,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.136	0.039	0.038	0.048

### 24. ส่วนการดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนการดำเนินงานกำหนดให้กลุ่มบริษัทระบุส่วนงานดำเนินงานโดยอ้างอิงจากการรายงานภายใน ซึ่งจะถูกลบออกโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน

บริษัทประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานตามที่กล่าวไว้

	(หน่วย : พันบาท)							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	รายได้ค่าเช่าและบริการ		รายได้จากงานโครงการ		รายได้จากการขาย		รวม	
	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	2566
รายได้	40,130,046	25,520,283	57,334,957	-	151,243	104,113	97,616,246	25,624,396
กำไรของส่วนงาน	30,254,146	17,872,500	19,651,130	-	28,097	27,844	49,933,373	17,900,344
รายได้อื่น							1,548,217	1,884,800
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(3,674,288)	(3,436,768)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(24,929,018)	(17,504,296)
ต้นทุนทางการเงิน							(9,557,770)	(5,843,425)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ							6,661,978	25,559,045
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย							3,603,039	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							16,797,772	275,396
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(5,789,076)	(9,224,630)
กำไรสำหรับปี							34,594,227	9,610,466
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน							308,862,000	268,003,415
สินทรัพย์รวม							467,429,033	339,884,688

กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักจากการให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบ และจะรับรู้รายได้ตามแต่ละลักษณะของรายได้จากสัญญา ดังต่อไปนี้

รายได้จากสัญญา	การรับรู้รายได้
รายได้ค่าเช่า	ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
รายได้บริการ	ตามขั้นความสำเร็จของรายการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
รายได้จากงานโครงการ	ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ
รายได้จากการขาย	ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

## 25. เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวม
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	51,855,515	-	-	51,855,515
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	21,982,336	-	-	21,982,336
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,590,000	-	-	10,590,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,015	-	-	4,015
รวม	84,431,866	-	-	84,431,866
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19,486,893	-	-	19,486,893
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28,767,994	-	-	28,767,994
หนี้สินตามสัญญาเช่า	87,719,343	-	-	87,719,343
รวม	135,974,230	-	-	135,974,230



(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			รวม
	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,757,137	-	-	54,757,137
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22,904,324	-	-	22,904,324
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,590,000	-	-	10,590,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,015	-	-	4,015
รวม	88,255,476	-	-	88,255,476
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19,985,964	-	-	19,985,964
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28,767,994	-	-	28,767,994
หนี้สินตามสัญญาเช่า	115,880,317	-	-	115,880,317
รวม	164,634,275	-	-	164,634,275

## 25.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางด้านการเงิน

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหาย บริษัทไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากบริษัทกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 1-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน และบอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

### ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดที่เกิดจากเงินกู้ยืม โดยความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

25.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีความเสี่ยงด้านราคา และด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาสลัด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	54.70	0.06	54.76	0.3 - 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	28.53	28.53	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	10.59	-	10.59	0.6 - 0.89
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	19.98	19.98	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	31.42	-	31.42	MRR+3.75- MLR-3.875
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	120.71	-	120.71	4.50 – 7.72

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาสลัด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	36.26	0.14	36.40	0.05 – 0.125
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	10.27	10.27	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	0.004	-	0.004	0.15
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	9.03	9.03	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.50	-	-	-	-	2.50	6.50
เจ้าหนี้ค่างอสราง	-	3.78	-	-	-	3.78	16.77
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	10.45	-	69.73	-	80.18	6.50 - 10 MRR+3.75 - MLR+2
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2.30	108.90	-	-	111.20	4.50 – 9.11

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
2566							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	51.81	0.05	51.86	0.03 - 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	27.59	27.59	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	10.59	-	10.59	0.6 - 0.89
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	31.42	-	31.42	MRR+3.75- MLR-3.875
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	109.62	-	109.62	4.50 - 7.72

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
2565							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	35.94	0.06	36.00	0.05 - 0.125
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	10.34	10.34	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	0.004	-	0.004	0.15
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	8.57	8.57	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.50	-	-	-	-	2.50	6.50
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	3.78	-	-	-	3.78	16.77
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	10.45	-	69.73	-	80.18	6.50 - 10 MRR+3.75 - MLR+2
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2.30	80.71	-	-	83.01	4.50 - 9.11

**ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกิจการ รวมถึงการชำระหนี้สินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในอนาคต

## 26. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาวะผูกพันกับบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อย (บสย.) เพื่อการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 15.99 ล้านบาท มีภาวะผูกพันงานโครงการ 3.07 ล้านบาท และภาวะผูกพันอื่น ๆ 0.56 ล้านบาท

## 27. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบันซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทดังกล่าวมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	บาท		
ตามที่เคย รายงานไว้	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามที่ จัดประเภทใหม่	
<b>งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
ลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป - สุทธิ	9,961,276	(6,478,702)	3,482,574
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	6,478,702	6,478,702
<b>งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
ลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป - สุทธิ	9,887,418	(6,475,150)	3,412,268
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	6,475,150	6,475,150

## 28. เหตุการณ์ภายหลังวันรอบระยะเวลารายงาน

### 28.1 การซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท ไอ สโตร์ โกล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 90,002 หุ้นในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท หรือเทียบเท่า 0.90 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2567 มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 79.99 เป็นร้อยละ 99.99

## 28.2 จัดตั้งบริษัทร่วมค้า

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่งซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดเพื่อลงทุนในธุรกิจการค้าและจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อจำหน่าย ให้เช่าซื้อ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,500,000 หุ้นในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท หรือเทียบเท่า 15.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 0.75 ล้านบาทในมูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 7.50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567

## 28.3 การเพิ่มทุนในบริษัทร่วมค้าโดยไม่เสียสัดส่วนการถือหุ้น

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ไอ-สตรี สภากรวัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า จำนวน 90,000 หุ้น ในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท หรือเทียบเท่า 0.90 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระหุ้นทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

## 28.4 เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ทางบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอช เอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งจำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทำการขายหุ้น จำนวน 64,680,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.27

## 29. การอนุมัติงบประมาณเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567



Grant Thornton

---

[grantthornton.co.th](http://grantthornton.co.th)

© 2024 Grant Thornton Limited. All rights reserved.

Grant Thornton Limited is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions. Please see [www.grantthornton.co.th](http://www.grantthornton.co.th) for further details.