

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท จักรไฟศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท จักรไฟศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้นของเรื่องตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไฟศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

1. มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“เอ็ม.ที.เอส”) ในสัดส่วนร้อยละ 40 จำนวน 120.50 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 16 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) เงินลงทุนดังกล่าวต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน เนื่องจากบริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายกับ เอ็ม.ที.เอส และกรรมการของเอ็ม.ที.เอส (ดูหมายเหตุข้อ 32) บริษัทไม่ได้รับข้อมูลทางการเงินล่าสุดเกี่ยวกับเงินลงทุนใน เอ็ม.ที.เอส ส่งผลให้ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าไม่สามารถสรุปได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงจำนวนเงินดังกล่าวหรือไม่

2. ความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อการเงินปีก่อน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ข้าพเจ้าได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 2.88 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินลงทุนในเอ็ม.ที.เอส สำหรับวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 21 ตุลาคม 2567 และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 86.81 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในเอ็ม.ที.เอส ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น บริษัทได้ปรับปรุงย้อนหลังการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 5) โดยบริษัทได้รับรู้กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจำนวน 33.69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 6.74 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของรอบระยะเวลาดังกล่าว

ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการระหว่างส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน (รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากข้าพเจ้าไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงกระดาษทำการของผู้สอบบัญชีของเอ็ม.ที.เอส ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่สามารถประเมินว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สนับสนุนจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินดังกล่าวมีความเพียงพอและเหมาะสมหรือไม่

ดังนั้น จากสถานการณ์ดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้ายังคงแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่ได้กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของบริษัท คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการบัญชีที่มีสาระสำคัญในงบการเงินและส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท โดยในปี 2568 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายบ้านและห้องชุดจำนวน 459.94 ล้านบาทซึ่งมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทำสัญญาขายเป็นจำนวนมากในระหว่างปี 2568 ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อความมีอยู่จริงของการรับรู้รายได้โครงการบ้านและห้องชุดดังกล่าวของบริษัทตลอดรอบระยะเวลารายงาน</p> <p>นโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของบริษัท ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.14.1</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบการควบคุมภายในและการนำการควบคุมภายในไปปฏิบัติตลอดจนการทดสอบประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นจริงของรายได้ตลอดรอบระยะเวลารายงาน • สุ่มเลือกรายการเพื่อตรวจสอบเนื้อหาสาระ โดยตรวจสอบรายการขายที่เกิดขึ้นในช่วงรอบระยะเวลารายงานกับเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ได้แก่ โฉนดที่ดิน ใบเสร็จรับเงินจากกรมที่ดิน และใบแจ้งยอดจากธนาคาร • วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาขายในแต่ละห้องชุด เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลารายงาน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้า ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการ แก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้ สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิด จากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงาน ต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์ การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงิน แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ปรกช จงกลศิริ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 “ปรับปรุงใหม่”
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7.2	54,534,680	9,725,291
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	2,314,714	3,767,091
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	9	119,679	343,342
สินค้าคงเหลือ	10	476,885,395	578,682,871
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน		2,653,804	2,653,804
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	1,683	7,001,947
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>536,509,955</u>	<u>602,174,346</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	7.2	5,981,235	4,245,039
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	12	120,496,879	120,496,879
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	9	1,388,529	1,676,644
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	85,283,782	85,585,807
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	21,497,728	21,978,641
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	15	32,811	103,189
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,318,418	1,664,778
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>235,999,382</u>	<u>235,750,977</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>772,509,337</u></u>	<u><u>837,925,323</u></u>



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature in blue ink)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 “ปรับปรุงใหม่”
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	17.1	109,567,900	79,677,183
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	49,695,416	36,062,812
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	19	1,930,356	10,109,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.2	10,000	84,900,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6.1	-	30,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		4,960,203	2,305,738
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		66,000	171,000
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>166,229,875</u>	<u>243,225,733</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17.2	68,755,973	91,640,426
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	10,465,115	10,438,038
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	20	2,905,131	2,874,812
เงินประกันผลงาน		2,550,000	2,550,000
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,133,265	4,429,132
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>90,809,484</u>	<u>111,932,408</u>
รวมหนี้สิน		<u>257,039,359</u>	<u>355,158,141</u>



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 “ปรับปรุงใหม่”
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	21	320,000,000	320,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		320,000,000	320,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	68,108,855	68,108,855
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
ทุนสำรองตามกฎหมาย	22	8,975,929	6,940,889
ยังไม่ได้จัดสรร		118,385,194	87,717,438
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		515,469,978	482,767,182
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		772,509,337	837,925,323



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature in blue ink)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ตามวิธีส่วนได้เสีย			
		2567	2568	2567	2567
		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”	
รายได้					
รายได้จากการขาย	24	263,918,376	463,097,371	263,918,376	
รายได้อื่น	25.1	2,432,377	3,358,026	2,432,377	
รวมรายได้		<u>266,350,753</u>	<u>466,455,397</u>	<u>266,350,753</u>	
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย	10	158,244,932	327,169,867	158,244,932	
ค่าใช้จ่ายในการขาย		23,211,145	28,936,293	23,211,145	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		34,786,472	36,225,067	34,786,472	
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	6.2	8,852,221	9,592,446	8,852,221	
รวมค่าใช้จ่าย		<u>225,094,770</u>	<u>401,923,673</u>	<u>225,094,770</u>	
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		41,255,983	64,531,724	41,255,983	
รายได้ทางการเงิน	25.2	240,315	173,933	240,315	
ต้นทุนทางการเงิน	27	(16,621,255)	(13,705,660)	(16,621,255)	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6.2	(2,881,851)	-	-	
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	5	33,687,269	-	60,496,879	
กำไรก่อนภาษีเงินได้		<u>55,680,461</u>	<u>50,999,997</u>	<u>85,371,922</u>	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16	(11,764,171)	(10,299,201)	(17,126,093)	
กำไรสำหรับปี		<u>43,916,290</u>	<u>40,700,796</u>	<u>68,245,829</u>	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้					
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณการหนี้สิน					
ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	20	(220,622)	-	(220,622)	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	16	44,124	-	44,124	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สรุทจากภาษี		<u>(176,498)</u>	<u>-</u>	<u>(176,498)</u>	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>43,739,792</u>	<u>40,700,796</u>	<u>68,069,331</u>	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		0.14	0.13	0.21	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		320,000,000	320,000,000	320,000,000	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	320,000,000	68,108,855	3,528,598	68,747,859	460,385,312
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่) เงินปันผลจ่าย	-	-	-	43,739,792	43,739,792
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย (ปรับปรุงใหม่) ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	(15,996,000)	(15,996,000)
	320,000,000	68,108,855	3,412,291	(3,412,291)	-
			6,940,889	93,079,360	488,129,104

หน่วย : บาท



JAKPAISAN ESTATE
 PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		320,000,000	68,108,855	3,528,598	39,056,398	430,693,851
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		-	-	-	68,069,331	68,069,331
กำไรสุทธิรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)		-	-	-	(15,996,000)	(15,996,000)
เงินปันผลจ่าย	23	-	-	-	(3,412,291)	-
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย (ปรับปรุงใหม่)	22 และ 23	-	-	3,412,291	(3,412,291)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		320,000,000	68,108,855	6,940,889	87,717,438	482,767,182
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		320,000,000	68,108,855	5,593,399	62,115,113	455,817,367
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 (ตามที่รายงานไว้เดิม)		-	-	-	26,949,815	26,949,815
ผลกระทบสะสมจากการปรับข้อหลังงบการเงินปีก่อน		-	-	-	(1,347,490)	-
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	22 และ 23	-	-	1,347,490	(1,347,490)	-
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)	22	320,000,000	68,108,855	6,940,889	87,717,438	482,767,182
กำไรสุทธิรวมสำหรับปี		-	-	-	40,700,796	40,700,796
เงินปันผลจ่าย	23	-	-	-	(7,998,000)	(7,998,000)
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	22 และ 23	-	-	2,035,040	(2,035,040)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		320,000,000	68,108,855	8,975,929	118,385,194	515,469,978



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten Signature]

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดง	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินลงทุน		
	ตามวิธีส่วนได้เสีย	2568	2567
	2567	2568	2567
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิสำหรับปี	43,916,290	40,700,796	68,245,829
รายการปรับปรุง			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,764,171	10,299,201	17,126,093
กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	(7,000)	-	(7,000)
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	356,583	302,025	356,583
ค่าเสื่อมราคา - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,029,357	1,967,778	2,029,357
ค่าตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	88,003	70,378	88,003
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย - อุปกรณ์	43,904	1,533	43,904
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น			
นอกจากค่าความนิยม	20	-	20
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	306,477	476,319	306,477
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,881,851	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	(33,687,269)	-	(60,496,879)
ดอกเบี้ยรับ	(240,315)	(173,933)	(240,315)
ต้นทุนทางการเงิน	16,621,255	13,705,660	16,621,255
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	44,073,327	67,349,757	44,073,327
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	446,955	1,392,377	446,955
สินค้าคงเหลือ	3,744,278	101,797,476	3,744,278
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,998,779)	7,000,264	(6,998,779)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	3,072,203	(1,736,196)	3,072,203
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	319,164	511,778	319,164
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(438,500)	346,360	(438,500)



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signatures)

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดง		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		2568	2567
	“ปรับปรุงใหม่”			“ปรับปรุงใหม่”
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,588,088	13,681,000	1,588,088
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน		8,610,112	(8,178,644)	8,610,112
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(287,495)	(105,000)	(287,495)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	1,704,133	-
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		54,129,353	183,763,305	54,129,353
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		-	(446,000)	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(5,192,195)	(7,617,659)	(5,192,195)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		48,937,158	175,699,646	48,937,158
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(5,975,245)	(1,488,398)	(5,975,245)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม		(18,600)	-	(18,600)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		188,721	60,000	188,721
ดอกเบี้ยรับ		240,315	173,933	240,315
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(5,564,809)	(1,254,465)	(5,564,809)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจาก (จ่ายเพื่อ) เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7.1	(961,792)	29,890,717	(961,792)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7.1	-	10,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7.1	-	(40,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7.1	75,955,000	153,955,148	75,955,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7.1	(91,264,750)	(260,406,128)	(91,264,750)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7.1	(323,500)	(2,578,750)	(323,500)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	7.1	(15,800,173)	(12,499,736)	(15,800,173)
จ่ายเงินปันผล		(15,994,910)	(7,997,043)	(15,994,910)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(48,390,125)	(129,635,792)	(48,390,125)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(5,017,776)	44,809,389	(5,017,776)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		14,743,067	9,725,291	14,743,067
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7.2	9,725,291	54,534,680	9,725,291

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

JAKPAISAN ESTATE

PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. การดำเนินงานของบริษัทและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 153/3 หมู่ที่ 6 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 บริษัทได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัทได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“MAI”)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ นายวีระพันธ์ จักรไพศาล ซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนร้อยละ 49.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท

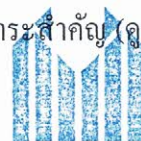
2. เกณฑ์การจัดทำและการนำเสนองบการเงิน

2.1 บริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.2 งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566”

ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2567 บริษัทไม่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดอีกต่อไป บริษัทจึงเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และยกเลิกการใช้วิธีส่วนได้เสีย (ดูหมายเหตุข้อ 5 และ 12) บริษัทจึงไม่มีการแสดงฐานะการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

- 2.4 งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก
- 2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการที่สำคัญต่องบการเงินของบริษัท

- 2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีการในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับการเงินของบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่า การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า นับแต่วันที่ได้มา และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.5

3.3 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าแสดงโดยใช้ยอดคงเหลือตามสัญญา หลังจากหักรายได้ทางการเงิน รอการรับรู้และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

3.4 สิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

3.4.1 สิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนสิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วยต้นทุนในการซื้อ หักด้วยส่วนลดการค้า เงินที่ได้รับคืนและรายการอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน ต้นทุนในการตัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา อยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน รายละเอียดสิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา และการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน ประกอบด้วยราคาทุนของที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนักถ่วงน้ำหนักโดยแยกตามแต่ละโครงการ
 - ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วยค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ ค่าระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมบริษัทบันทึกค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง
 - อสังหาริมทรัพย์มีไว้จำหน่ายจากการดำเนินธุรกิจปกติ ได้แก่ สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จคำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนักถ่วงน้ำหนักโดยแยกตามแต่ละโครงการ
- มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการทำให้เสร็จและค่าใช้จ่ายในการขาย บริษัทจะพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสิ้นค้าคงเหลือที่ต้องใช้เวลาในการขายนาน โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าสิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (ถ้ามี)

3.4.2 ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้าง การได้มา หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.4.3 ในการคำนวณหาราคาทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้จำหน่ายตามการดำเนินธุรกิจปกติ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

3.5 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้และการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเมื่อเริ่มแรก

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ให้วัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมบวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
- หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกหนี้สินทางการเงินนั้น

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทประเมินข้อมูลคาดการณ์อนาคตประกอบการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าขึ้นอยู่กับความเป็นสาระสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

ทั้งนี้ ในการประเมินค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำและไม่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่วันที่ได้มา บริษัทจะไม่มีการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมดซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการและส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

3.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วม


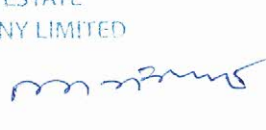
เงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วม คือ กิจการที่อยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของบริษัท โดยอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญคือ อำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของผู้ได้รับการลงทุน แต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วม เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทในบริษัทร่วมมีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วม (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของบริษัทในบริษัทร่วม) บริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในบริษัทร่วมนั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมไปแล้ว



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

เงินลงทุนในบริษัทร่วมถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นบริษัทร่วม ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

บริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม เมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเมื่อสูญเสียอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุน

หากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้เปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัทจะยังคงใช้วิธีส่วนได้เสียต่อไปโดยไม่ต้องวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เหลืออยู่นี้ใหม่

เมื่อบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทร่วมลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป บริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อบริษัทมีรายการกับบริษัทร่วม กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน และอาคารที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

การรับรู้และการวัดมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

20 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะตัดรายการเมื่อมีการจำหน่ายหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้มีการใช้งานและไม่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก กำไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คำนวณรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่มีการตัดจำหน่าย

เมื่อบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการใช้บริษัทใช้วิธีราคาทุนในการโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

บริษัทจะมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้น ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน ต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 20	ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	5	ปี
ยานพาหนะ	2 - 5	ปี

บริษัท ไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่า จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	5	ปี
สิทธิในการขายเครื่องดัดและเบเกอร์	3 - 6	ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่า จะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

3.10 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัท ได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้บริษัทจะทำการประมาณมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้อถือหุ้นและมีการด้อยค่า ในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

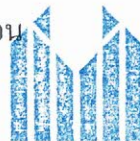
การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ จะประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนร่วมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าลดระดับลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

3.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดอายุการกู้ยืม

3.12 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบัน และในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราморณะ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันที



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากบริษัทมีภาวะผูกพันตามกฎหมายหรือภาวะผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาวะผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.14 การรับรู้รายได้

รายได้ของบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้จากการขายเครื่องคัมและเบเกอร์รี่
- รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- รายได้ดอกเบี้ย - ลูกหนี้ตามสัญญาเงินทุน
- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม

3.14.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ โดยการทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทจะรับรู้เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน” (ดูหมายเหตุข้อ 19) จนกว่าการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้โอนให้แก่ลูกค้าแล้ว


JAKIPAI SAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

การรับประกันที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปไม่สามารถซื้อแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เป็นการให้ความเชื่อมั่นในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน ดังนั้น บริษัทรับรู้ว่า “ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน” (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยแสดงเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 “เรื่องประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น” ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการทางบัญชีที่ใช้อยู่ก่อนหน้านี้

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่มีการโอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะบันทึกส่วนสัดส่วนของราคาขายให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเพื่อรับรู้สัดส่วนของราคาขายเป็น “รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ” (ดูหมายเหตุข้อ 18) แสดงเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน บริษัทจะกลับรายการหนี้สินนี้ และรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่แล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทรับรู้ว่าเงินโอน เมื่อการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกโอนให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คู่กับการรายได้โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการ โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นจากโครงการส่งเสริมการขายของแต่ละหน่วยหรือโครงการที่บริษัทเสนอให้แก่ลูกค้าตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้า บริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่างานรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แทนค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ในทางปฏิบัติบริษัทจะจ่ายค่านายหน้าเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าให้แก่พนักงานขาย เมื่อการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์โอนให้แก่ลูกค้าและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED



- 3.14.2 รายได้จากการขายเครื่องคั้มและเบเกอร์รี่
บริษัทขายเครื่องคั้มและเบเกอร์รี่ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ให้แก่ลูกค้าผ่านทางร้านขาย
สินค้าในแต่ละโครงการและรับชำระเงินทันที โดยมีได้มีเงื่อนไขการรับคืนสินค้า
บริษัทรับรู้รายได้จากการขายเครื่องคั้มและเบเกอร์รี่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อ
การควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ลูกค้าโดยการส่งมอบสินค้า ณ ร้านขายสินค้า
- 3.14.3 รายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
บริษัททยอยรับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตลอดช่วงระยะเวลา
ที่ให้บริการด้วยวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 3.14.4 รายได้ดอกเบี้ย - ถูกหนี้อตามสัญญาเงินกู้ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึง
อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- 3.14.5 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

3.15 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

3.16 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย
ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ใน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.17 สัญญาเช่า

บริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน
เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของ
ให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมด
จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงิน
ลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นส่วนลดของวงบัญชีเพื่อสะท้อนถึง
อัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.18 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ณ วันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

ม.ก. วัฒนวิทย์

สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวสินทรัพย์ถาวรเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงิน

สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน และบริษัทมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

3.19 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี

3.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง บริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินกิจการนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

ม. วัชรพงษ์

4. ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

4.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

4.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

บริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

ค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา จากการพิจารณาความล่าสมัย ความเสียหาย หรือเสื่อมคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลือที่ค้างนาน โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้สมมติฐานต่างๆ เช่น การพิจารณาส่วนลดการขายและเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาข้อมูลที่สำคัญในวิธีการประเมิน



5. การปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อน

ในปี 2567 บริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดยวิธี ส่วนได้เสียจนถึงวันที่ 21 ตุลาคม 2567 โดยในวันดังกล่าว บริษัทยกเลิกการใช้วิธีส่วนได้เสีย และเปลี่ยน สถานะของเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เนื่องจากบริษัทไม่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทาง การเงินและการดำเนินงานของผู้ได้รับการลงทุนอีกต่อไป โดยบริษัทมิได้วัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ดังกล่าว ณ วันที่เปลี่ยนสถานะเงินลงทุน เนื่องจากบริษัทไม่สามารถได้มาซึ่งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ จำเป็นในการประเมินมูลค่ายุติธรรม บริษัทจึงใช้มูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ก่อนการยกเลิกวิธีส่วนได้เสีย จำนวน 86.81 ล้านบาทและถือเป็นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบฐานะการเงิน และรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจำนวน 26.81 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 5.36 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และบันทึกหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 5.36 ล้านบาทในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต่อมา ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้มาซึ่งข้อมูลที่เพียงพอในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัท ดังกล่าว ณ วันที่เปลี่ยนสถานะเงินลงทุนและ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทจึงปรับย้อนหลังงบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้ถูกต้องแล้ว ผลกระทบจากการปรับย้อนหลัง มีดังนี้

รายละเอียด	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย : บาท
	ยอดคงเหลือ	รายการปรับปรุง	ยอดคงเหลือ	
	ก่อนการปรับปรุง		หลังการปรับปรุง	
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	86,809,610	33,687,269	120,496,879	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(3,700,584)	(6,737,454)	(10,438,038)	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	(5,593,399)	(1,347,490)	(6,940,889)	
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(62,115,113)	(25,602,325)	(87,717,438)	
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	(5,593,399)	(1,347,490)	(6,940,889)	
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(62,115,113)	(25,602,325)	(87,717,438)	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	26,809,610	33,687,269	60,496,879	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10,388,639)	(6,737,454)	(17,126,093)	
กำไรสำหรับปี	41,296,014	26,949,815	68,245,829	



รายละเอียด	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	หน่วย : บาท		
	ยอดคงเหลือ ก่อนการ ปรับปรุง	รายการปรับปรุง	ยอดคงเหลือ หลังการ ปรับปรุง
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
ทุนสำรองตามกฎหมาย	(5,593,399)	(1,347,490)	(6,940,889)
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(67,477,035)	(25,602,325)	(93,079,360)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	33,687,269	33,687,269
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5,026,717)	(6,737,454)	(11,764,171)
กำไรสำหรับปี	16,966,475	26,949,815	43,916,290

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัท คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ผู้บริหารสำคัญ	-	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
บริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	เป็นบริษัทร่วมทางตรงจนถึงวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และ หลังจากนั้นเป็นกิจการที่บริษัทลงทุนโดยไม่มีอิทธิพล อย่างมีนัยสำคัญ*
บริษัท ไทศาลพิพิธ จำกัด	ให้บริการทำความสะอาดและจำหน่ายอุปกรณ์ ทำความสะอาด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน

*ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2567 บริษัทไม่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทดังกล่าวอีกต่อไป

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราที่ตกลงกัน โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน

6.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

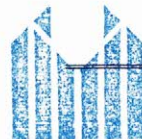
	หน่วย : บาท	
	2568	2567
กรรมการ		
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	30,000,000

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อกู้ยืมเงินกับกรรมการของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 มีนาคม 2568 บริษัทได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 8 กันยายน 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ชำระคืนแล้วในวันที่ 1 เมษายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2568 บริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มอีกหนึ่งฉบับเพื่อกู้ยืมกับกรรมการของบริษัทจำนวน 10.00 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 เมษายน 2568 บริษัทได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว โดยมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 8 กรกฎาคม 2568 และบริษัทชำระตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวแล้ว

6.2 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

		หน่วย : บาท	
ชื่อรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2567	2568 2567
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม			
บริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	บริษัทร่วม	(2,881,851)	- -
	(จนถึงวันที่ 21 ตุลาคม 2567)		
ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ			
ผู้บริหารและกรรมการ	ผู้บริหารสำคัญ	8,852,221	9,592,446 8,852,221



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signatures in blue ink)

7. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

7.1 รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีดังนี้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน		ต้นทุนทางการเงิน ระหว่างปี	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงินสด	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	79,677,183	-	-	-	29,890,717	109,567,900
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	30,000,000	-	-	-	(30,000,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	176,540,426	1,255,277	-	-	(109,029,730)	68,765,973
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	168,725	(1,255,277)	13,705,660	-	(12,499,736)	119,372

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน		ต้นทุนทางการเงิน ระหว่างปี	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงินสด	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	80,638,975	-	-	-	(961,792)	79,677,183
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	191,292,740	880,936	-	-	(15,633,250)	176,540,426
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	228,579	(880,936)	16,621,255	-	(15,800,173)	168,725

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

7.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
เงินสด	76,000	86,728
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	52,247,300	5,672,253
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	2,211,380	3,966,310
	<u>54,534,680</u>	<u>9,725,291</u>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน*	<u>5,981,235</u>	<u>4,245,039</u>

* เงินฝากธนาคารข้างต้นได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ และหนังสือค้ำประกันธนาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 31.3)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	4,561,232	7,078,828
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(4,561,232)	(4,561,232)
	-	2,517,596
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	324,606	553,322
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(261,061)	(261,061)
	63,545	292,261
เงินย่ำล่วงหน้าสำหรับโครงการ - บริษัทอื่น	90,000	110,328
ค่าใช้จ่ายย่ำล่วงหน้า	1,209,367	838,906
ค่าสินค้าย่ำล่วงหน้า	510,623	-
เงินย่ำล่วงหน้า - อื่นๆ	441,179	-
รายได้ค้างรับ	-	8,000
	2,314,714	3,767,091

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-	2,517,596
ลูกหนี้การค้า - เกินกำหนดชำระ: มากกว่า 12 เดือน	4,561,232	4,561,232
	4,561,232	7,078,828

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่นและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่นรวมจำนวน 4.82 ล้านบาท เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกิดจากการดำเนิน ธุรกิจอื่นก่อนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าบริษัทมีความเป็นไปได้น้อยมากที่จะสามารถเรียกชำระจากลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวได้ ดังนั้น บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวเต็มจำนวน



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

9. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัททำสัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์กับลูกค้า ระยะเวลาของสัญญาเช่าเงินทุนประมาณ 8 - 17 ปี โดยทั่วไปสัญญาเช่าเหล่านี้ไม่รวมถึงทางเลือกการขยายอายุสัญญาหรือการยกเลิกก่อนกำหนด บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลไทยบาท สัญญาเช่าเงินทุนของบริษัท ไม่มีลักษณะการจ่ายค่าเช่าผันแปร อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.28 - 8.39 ต่อปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ประกอบด้วย

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

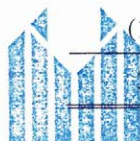
	หน่วย : บาท	
	2568	2567
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	3,571,000	5,341,000
หัก จำนวนเงินที่รับชำระสะสม	(2,062,792)	(3,321,014)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิ	1,508,208	2,019,986
หัก ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	(119,679)	(343,342)
	1,388,529	1,676,644

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : บาท			
	ระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ			
	ภายใน 1 ปี	2 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ไม่คิดลด	240,000	960,000	936,680	2,136,680
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(120,321)	(369,528)	(138,623)	(628,472)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิ	119,679	590,472	798,057	1,508,208

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หน่วย : บาท			
	ระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ			
	ภายใน 1 ปี	2 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ไม่คิดลด	500,000	1,087,635	1,270,388	2,858,023
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(156,658)	(436,785)	(244,594)	(838,037)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิ	343,342	650,850	1,025,794	2,019,986



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signatures and stamps)

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม จำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	1,508,208	2,002,508
เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 30 วัน	-	17,478
	<u>1,508,208</u>	<u>2,019,986</u>

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย สินค้ำคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้ำและวัสดุสิ้นเปลืองภายใต้ธุรกิจการขายเครื่องคั้มและเบเกอรี่ ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
สินค้ำคงเหลือ - โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
โครงการจักรไพศาล 18	7,663,687	7,663,687
โครงการเฟิร์น	105,320,805	123,015,474
โครงการไพน์ คอนโด	127,848,199	148,502,980
โครงการแคนนา พัทยา	50,465,496	77,309,379
บ้านเดี่ยวใน โครงการลดาวัลย์ รังสิต	22,766,026	22,764,122
โครงการแคนนา คลองสอง	69,452,264	93,950,229
โครงการคิลา	92,986,136	105,200
โครงการชิโยย่า	144,400	-
	<u>476,647,013</u>	<u>473,311,071</u>
สินค้ำคงเหลือ - ที่ดินรอการขาย	-	105,049,950
	<u>476,647,013</u>	<u>578,361,021</u>
เครื่องตกแต่งและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับโครงการ	145,502	181,481
	<u>476,792,515</u>	<u>578,542,502</u>
สินค้ำและวัสดุสิ้นเปลืองภายใต้ธุรกิจเครื่องคั้มและเบเกอรี่	92,880	140,369
	<u>476,885,395</u>	<u>578,682,871</u>



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

ต้นทุนของสินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงิน		
	ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2568	2567
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	156,938,671	325,726,384	156,938,671
ต้นทุนขายจากการขายเครื่องคัมและเบเกอรี่	1,306,261	1,443,483	1,306,261
	158,244,932	327,169,867	158,244,932

บริษัทรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงิน		
	ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืม (บาท) (ดูหมายเหตุข้อ 27)	3,282,450	1,099,437	3,282,450
อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.24 - 6.16	4.91 - 7.77	5.24 - 6.16

บริษัทได้จัดจ้างบางส่วนของสินค้าคงเหลือเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 17) และหนังสือค้ำประกันธนาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 31.3) ตามรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
โครงการเฟิร์น	105,320,805	123,015,474
โครงการไพน์ คอนโด	127,848,199	148,502,980
โครงการแคนน่า พัทยา	50,465,496	77,309,379
โครงการแคนน่า คลองสอง	69,452,264	93,950,229
โครงการคีล่า	92,986,136	-
ที่ดินรอการขาย	-	105,049,950
	446,072,900	547,828,012


JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED


11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
เงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อการพัฒนา	-	7,000,000
อื่นๆ	1,683	1,947
	<u>1,683</u>	<u>7,001,947</u>

หน่วย : บาท

12. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	ถือหุ้น	2568	2567
ร้อยละ			“ปรับปรุงใหม่”
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
หุ้นสามัญ			
บริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	40	120,496,879	120,496,879

หน่วย : บาท

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 120.50 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“เอ็ม.ที.เอส”) ซึ่งบริษัทเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 เนื่องจากบริษัท มีหลักฐานที่แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่าบริษัท ไม่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว

บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายกับเอ็ม.ที.เอสและกรรมการของเอ็ม.ที.เอส (ดูหมายเหตุข้อ 32) บริษัท จึงไม่สามารถได้รับข้อมูลทางการเงินล่าสุดเกี่ยวกับเงินลงทุนในเอ็ม.ที.เอส เพื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน			
ที่ดิน	83,925,996	-	83,925,996
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	6,047,779	-	6,047,779
รวมราคาทุน	89,973,775	-	89,973,775
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(4,387,968)	(302,025)	(4,689,993)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,387,968)	(302,025)	(4,689,993)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	85,585,807		85,283,782

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนไปเป็น สินค้าคงเหลือ	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ที่ดิน	84,047,275	-	(121,279)	83,925,996
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7,517,882	-	(1,470,103)	6,047,779
รวมราคาทุน	91,565,157	-	(1,591,382)	89,973,775
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(4,458,079)	(356,583)	426,694	(4,387,968)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,458,079)	(356,583)	426,694	(4,387,968)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	87,107,078			85,585,807

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

302,025

2567

356,583

รายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

186,737

2567

386,526



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า	109,648,000	129,552,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 83.19 ล้านบาท และ 83.39 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 17)

บริษัททำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	48,000	362,316
ภายใน 2-5 ปี	-	48,000
	48,000	410,316



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน				
ที่ดิน	10,708,085	-	-	10,708,085
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	13,946,934	-	-	13,946,934
อุปกรณ์สำนักงาน	6,453,991	500,685	(186,658)	6,768,018
เครื่องมือเครื่องใช้	1,566,132	75,813	(72,006)	1,569,939
ยานพาหนะ	6,004,850	911,900	-	6,916,750
รวมราคาทุน	38,679,992	1,488,398	(258,664)	39,909,726
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(5,303,720)	(738,032)	-	(6,041,752)
อุปกรณ์สำนักงาน	(4,252,147)	(824,189)	185,128	(4,891,208)
เครื่องมือเครื่องใช้	(1,295,536)	(114,293)	72,003	(1,337,826)
ยานพาหนะ	(5,849,948)	(291,264)	-	(6,141,212)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(16,701,351)	(1,967,778)	257,131	(18,411,998)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21,978,641			21,497,728



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนไปเป็น สินค้างเหลือ	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	6,680,457	4,384,052	-	(356,424)	10,708,085
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	15,282,873	415,016	-	(1,750,955)	13,946,934
อุปกรณ์สำนักงาน	5,812,309	1,123,650	(382,468)	(99,500)	6,453,991
เครื่องมือเครื่องใช้	2,044,679	52,527	(531,074)	-	1,566,132
ยานพาหนะ	6,004,850	-	-	-	6,004,850
รวมราคาทุน	35,825,168	5,975,245	(913,542)	(2,206,879)	38,679,992
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(4,852,622)	(760,386)	-	309,288	(5,303,720)
อุปกรณ์สำนักงาน	(3,783,012)	(826,997)	336,881	20,981	(4,252,147)
เครื่องมือเครื่องใช้	(1,498,699)	(288,468)	491,631	-	(1,295,536)
ยานพาหนะ	(5,696,442)	(153,506)	-	-	(5,849,948)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,830,775)	(2,029,357)	828,512	330,269	(16,701,351)
อุปกรณ์สำนักงาน ระหว่างติดตั้ง	27,595	-	(27,595)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,021,988				21,978,641
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2568					1,967,778
2567					2,029,357

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ราคาทุนของสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 9.65 ล้านบาท และ 7.85 ล้านบาท ตามลำดับ


**JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED**



15. สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	213,715	-	213,715
สิทธิในการขายเครื่องคัมและเบเกอร์	290,000	-	290,000
รวมราคาทุน	503,715	-	503,715
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(161,510)	(22,035)	(183,545)
สิทธิในการขายเครื่องคัมและเบเกอร์	(239,016)	(48,343)	(287,359)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(400,526)	(70,378)	(470,904)
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	103,189		32,811

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	361,015	18,600	(165,900)	213,715
สิทธิในการขายเครื่องคัมและเบเกอร์	596,000	-	(306,000)	290,000
รวมราคาทุน	957,015	18,600	(471,900)	503,715
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(287,730)	(39,660)	165,880	(161,510)
สิทธิในการขายเครื่องคัมและเบเกอร์	(381,743)	(48,343)	191,070	(239,016)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(669,473)	(88,003)	356,950	(400,526)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(114,930)	-	114,930	-
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	172,612			103,189

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

70,378

88,003



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature in blue ink)

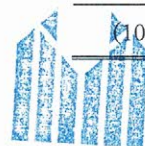
16. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	หน่วย : บาท 2567
		“ปรับปรุงใหม่”
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(10,465,115)	(10,438,038)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
			หน่วย : บาท
			“ปรับปรุงใหม่”
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุน			
ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	964,459	-	964,459
ประมาณการหนี้สินสำหรับ			
งานสาธารณูปโภค	237,915	195,629	433,544
ประมาณการหนี้สินสำหรับ			
การรับประกันผลงาน	149,563	35,924	185,487
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน			
สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	574,962	6,064	581,026
	1,926,899	237,617	2,164,516
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(265,561)	(264,694)	(530,255)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(12,099,376)	-	(12,099,376)
	(12,364,937)	(264,694)	(12,629,631)
	(10,438,038)	(27,077)	(10,465,115)



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุน	รับรู้เป็นขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	หน่วย : บาท ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 “ปรับปรุงใหม่”
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	965,859	(1,400)	-	964,459
ค่าเพื่อจากการด้อยค่าทรัพย์สิน ประมาณการหนี้สินสำหรับ งานสาธารณูปโภค	22,986	(22,986)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับ การรับประกันผลงาน	164,289	73,626	-	237,915
ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	41,549	108,014	-	149,563
	469,543	61,295	44,124	574,962
	<u>1,664,226</u>	<u>218,549</u>	<u>44,124</u>	<u>1,926,899</u>
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดบัญชี กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยน ประเภทเงินลงทุน	(381,274)	115,713	-	(265,561)
	-	(12,099,376)	-	(12,099,376)
	<u>(381,274)</u>	<u>(11,983,663)</u>	<u>-</u>	<u>(12,364,937)</u>
	<u>1,282,952</u>	<u>(11,765,114)</u>	<u>44,124</u>	<u>(10,438,038)</u>



JAKPAIAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		2568	2567
	2567			2567
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	5,360,979		10,272,124	5,360,979
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว	6,403,192		27,077	11,765,114
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<u>11,764,171</u>		<u>10,299,201</u>	<u>17,126,093</u>
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลังขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	44,124		-	44,124

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		2568	2567
	2567			2567
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	55,680,461		50,999,997	85,371,922
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	11,136,092		10,199,999	17,074,384
ผลกระทบจากรายการที่ไม่ใช่ (รายได้) และค่าใช้จ่ายทางภาษี	628,079		99,202	51,709
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	11,764,171		10,299,201	17,126,093
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(6,403,192)		(27,077)	(11,765,114)
ภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	<u>5,360,979</u>		<u>10,272,124</u>	<u>5,360,979</u>
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	21.13		20.20	20.06



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

17. เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

17.1 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)

	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)		หน่วย : บาท	
		2568	2567	2568	2567
		เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	เมื่อทวงถาม	MOR	1.15 ถึง MOR
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	17 ก.พ. 69	MLR-2	MLR-2	40,000,000	40,000,000
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	12 ม.ค. 69	MLR	-	20,000,000	-
				<u>109,567,900</u>	<u>79,677,183</u>

17.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)

	วันที่เริ่มสัญญา	ระยะเวลาการชำระคืน	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)		หน่วย : บาท	
				2568	2567	2568	2567
				เงินกู้ยืมระยะยาว	25 ก.ย. 62	(1)	25 ก.ย. 69
เงินกู้ยืมระยะยาว	22 ธ.ค. 63	(2)	26 มิ.ย. 69	MLR-1	MLR-1	-	6,390,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	29 ส.ค. 65	(1)	31 ส.ค. 70*	MLR-2	MLR-2	6,870,844	42,421,980
เงินกู้ยืมระยะยาว	9 ก.ย. 65	(2)	9 ก.ย. 69	MLR+0.875	MLR+0.875	10,000	522,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	16 ม.ค. 66	(2)	16 ม.ค. 72	6.75	6.75	-	84,900,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	28 ธ.ค. 66	(2)	27 มิ.ย. 70	MLR-2	MLR-2	33,381,625	39,734,250
เงินกู้ยืมระยะยาว	16 มิ.ย. 68	(1)	16 ธ.ค. 72	MLR+1	-	31,154,781	-
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอดักบัญชี						(2,651,277)	(1,327,804)
						<u>68,765,973</u>	<u>176,540,426</u>
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี							
- สุทธิจากค่าธรรมเนียมการกู้ยืม						(10,000)	(84,900,000)
						<u>68,755,973</u>	<u>91,640,426</u>

(1) ราชปีและจ่ายชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

(2) จ่ายชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

* เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ต่อสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวออกไปอีก 2 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดชำระเดิมวันที่ 28 สิงหาคม 2569 เป็นวันที่ 31 สิงหาคม 2570

ณ ที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ซึ่งคำประกันโดยการจดจำนองบางส่วน ของสินค้านี้คงเหลือ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10 และข้อ 13) และคำประกันโดยกรรมการบริษัทและสินทรัพย์ของกรรมการบริษัท



 JAKPAISAN ESTATE
 PUBLIC COMPANY LIMITED

17.3 วงเงินสินเชื่อคงเหลือที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
วงเงินสินเชื่อระยะสั้น	29,012,100	144,902,816
วงเงินสินเชื่อระยะยาว	195,060,547	191,861,212
	224,072,647	336,764,028

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ซึ่งค้ำประกันโดยการจดจำนองบางส่วนของสินค้ำคงเหลือและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10 และข้อ 13) นอกจากนี้วงเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทและสินทรัพย์ของกรรมการบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตลอดระยะเวลาของสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	19,250,387	3,143,533
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,678,207	4,048,256
เงินประกันผลงาน	6,772,064	7,227,460
เจ้าหนี้กองทุนและส่วนกลาง	13,870,929	13,116,683
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,639,588	3,284,816
ค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่าย	1,000,000	1,000,000
ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน	927,437	747,811
รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ	855,971	3,208,369
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	700,833	285,884
	49,695,416	36,062,812



JAKIPAI SAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signatures in blue ink]

19. หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน เป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ที่ได้รับชำระจากลูกค้าตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
โครงการเฟิร์น	120,000	20,000
โครงการไพน์ คอนโด	-	9,000
โครงการแคนน่า พัทยา	837,000	58,000
โครงการแคนน่า คลองสอง	803,356	22,000
โครงการคิลา	170,000	-
ที่ดินรอการขาย	-	10,000,000
	1,930,356	10,109,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน จำนวน 1.93 ล้านบาท และ 10.11 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า (การรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง)

บริษัทจะกลับรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาเป็น “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ ต้นปี เป็นรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	2568	2567
	2567		
การรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,409,352	10,075,000	1,409,352
การกลับรายการจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย			
และรับรู้เป็นรายได้อื่น	89,536	6,000	89,536



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

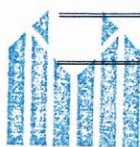
20. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ภาระผูกพันตามงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	2568	2567
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	2,905,131	2,874,812
การเปลี่ยนแปลงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	หน่วย : บาท	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	2,874,812	2,347,713
เพิ่มขึ้น รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	412,539	255,166
ต้นทุนดอกเบี้ย	63,780	51,311
	476,319	306,477
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	-	220,622
จ่ายผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(446,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,905,131	2,874,812

จำนวนค่าใช้จ่ายสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2568	2567
จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรขาดทุน	306,477	476,319	306,477
จำนวนที่รับรู้เป็นกำไรในกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	220,622	-	220,622



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568 (ร้อยละต่อปี)	2567 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.45	2.45
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84
อายุเกษียณ	60 ปี	60 ปี
อัตราการเสียชีวิต	ตารางมรณะ ปี 2560	ตารางมรณะ ปี 2560

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน และอัตราการเสียชีวิต การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้นหรือ (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567	หน่วย : บาท
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1.0	207,853	192,633	
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	(183,783)	(171,362)	
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1.0	(207,144)	(168,948)	
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	230,032	185,799	


JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED


		หน่วย : บาท
	2568	2567
อัตราค่าธรรมเนียมเงินของพนักงาน - ลดงร้อยละ 20.0	197,548	139,628
อัตราค่าธรรมเนียมเงินของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0	(153,441)	(113,435)
อัตราค่าธรรมเนียมชีวิต - ลดงร้อยละ 20.0	28,136	23,727
อัตราค่าธรรมเนียมชีวิต - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0	(27,846)	(23,491)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่างๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่น ซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน หลังออกจากงานที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

21. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัทมีจำนวนเงิน 8.98 ล้านบาท และ 6.94 ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่) ตามลำดับ



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

23. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานของปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 8.00 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 16.00 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567

24. รายได้และส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ รูปแบบหลักในการรายงานส่วนงานธุรกิจ พิจารณาจากระบบการบริหารจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน ซึ่งประกอบด้วย

ส่วนงานหลัก - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด

ส่วนงานอื่น - การขายเครื่องดื่มน้ำและเบเกอรี่ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ โดยสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวมของบริษัท

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทดำเนินธุรกิจเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้านายใหญ่ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงิน 120.00 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้านายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การจำแนกรายได้

รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ตามวิธีส่วนได้เสีย	2568	2567
		2567		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	260,989,328	459,944,025	260,989,328
รายได้จากการขายเครื่องดัดและเบเกอร์รี่	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,929,048	3,153,346	2,929,048
		<u>263,918,376</u>	<u>463,097,371</u>	<u>263,918,376</u>

25. รายได้อื่นและรายได้ทางการเงิน

25.1 รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย	2568	2567
	2567		
รายได้ค่าเช่า	386,526	325,737	386,526
อื่น ๆ	2,045,851	3,032,289	2,045,851
	<u>2,432,377</u>	<u>3,358,026</u>	<u>2,432,377</u>

25.2 รายได้ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามวิธีส่วนได้เสีย	2568	2567
	2567		
รายได้ดอกเบี้ย - เงินฝากธนาคาร	61,766	27,454	61,766
รายได้ดอกเบี้ย - ลูกหนี้ตามสัญญาเงินทุน	178,549	146,479	178,549
	<u>240,315</u>	<u>173,933</u>	<u>240,315</u>



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

[Handwritten signature]

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

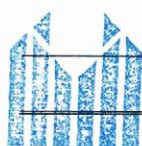
ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	158,244,932	327,169,867	158,244,932
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	27,233,223	29,183,506	27,233,223
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,473,944	2,340,181	2,473,944
ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าที่ปรึกษา	4,671,627	4,166,865	4,671,627
ค่าเช่า	1,082,997	472,870	1,082,997
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	13,984,444	18,294,241	13,984,444
ค่าซ่อมแซม	725,246	694,845	725,246
ค่าสาธารณูปโภค	5,508,459	4,855,890	5,508,459
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,199,346	1,479,501	1,199,346
ค่าบริการ	547,846	1,233,052	547,846
ค่าโฆษณา	6,181,800	8,063,077	6,181,800
อื่น ๆ	3,240,906	3,969,778	3,240,906
	225,094,770	401,923,673	225,094,770

27. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม	19,903,705	14,805,097	19,903,705
<u>หัก</u> จำนวนเงินที่รวมอยู่ในต้นทุนของ สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (ดูหมายเหตุข้อ 10)	(3,282,450)	(1,099,437)	(3,282,450)
	16,621,255	13,705,660	16,621,255



JAKPISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Handwritten signature)

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกและจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท บริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 0.24 ล้านบาท และ 0.13 ล้านบาท ตามลำดับ

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการรักษาสัดส่วนที่เหมาะสมระหว่างเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย



การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี บริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.25 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 0.25 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของบริษัทจะเป็นดังนี้

กำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะลดลงและเพิ่มขึ้น 0.45 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

29.2 การจัดการความเสี่ยงด้านเงินทุน

บริษัทบริหารจัดการเงินทุนเพื่อให้แน่ใจว่ากิจการในบริษัทจะสามารถดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสูงสุดผ่านการบริหารจัดการหนี้และ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสม

29.3 การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

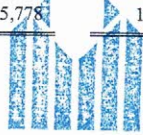

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับผู้บริหารของบริษัทซึ่งได้ กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของบริษัท บริษัทบริหาร ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินใน ประเทศหลายแห่ง และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสด และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สิน ทางการเงินในระหว่างปี

29.3.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลืออยู่ของบริษัท สำหรับหนี้สินทาง การเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำ ขึ้นตามกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่บริษัท จะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วยกระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่ กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะ ได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละ)	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	หน่วย : บาท มูลค่าตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	18,353,297	666,372	230,718	-	19,250,387
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,779,923	70,227	828,057	-	2,678,207
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	3,639,588	-	-	-	3,639,588
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6.37 - 6.60	34,888,721	14,679,179	-	-	49,567,900
ตัวสัญญาใช้เงิน	4.65 - 6.45	20,000,000	40,000,000	-	-	60,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว*	7.33	-	-	10,000	-	10,000
		78,661,529	55,415,778	1,068,775	-	135,146,082


JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED


ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละ)	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	หน่วย : บาท
						มูลค่าตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	2,798,105	114,710	230,718	-	3,143,533
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,806,673	102,900	1,138,683	-	4,048,256
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	3,284,816	-	-	-	3,284,816
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1.15 - 7.35	4,190,437	35,486,746	-	-	39,677,183
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	5.16	-	40,000,000	-	-	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6.50	-	30,000,000	-	-	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว*	6.75	100,000	84,800,000	-	-	84,900,000
		<u>13,180,031</u>	<u>190,504,356</u>	<u>1,369,401</u>	<u>-</u>	<u>205,053,788</u>

* เฉพาะส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 68.76 ล้านบาท และ 91.64 ล้านบาท ตามลำดับ ที่มีกำหนดจ่ายชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงไม่สามารถระบุถึงระยะเวลาในการจ่ายชำระได้

29.3.2 แหล่งเงินทุน

บริษัท ได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนตามวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้ บริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันอื่น ๆ จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและรายได้จากการครบกำหนดสินทรัพย์ทางการเงิน ตารางด้านล่างแสดงกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	หน่วย : บาท
							รวม
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	4,561,232	4,561,232
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	59,610	2,125	1,390	-	420	261,061	324,606
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	9,400	20,012	90,267	129,967	460,505	798,057	1,508,208
	<u>69,010</u>	<u>22,137</u>	<u>91,657</u>	<u>129,967</u>	<u>460,925</u>	<u>5,620,350</u>	<u>6,394,046</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	หน่วย : บาท
							รวม
ลูกหนี้การค้า	-	2,517,596	-	-	-	4,561,232	7,078,828
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	135,390	12,648	9,923	134,300	-	261,061	553,322
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	43,339	53,538	246,465	240,247	1,436,397	-	2,019,986
	<u>178,729</u>	<u>2,583,782</u>	<u>256,388</u>	<u>374,547</u>	<u>1,436,397</u>	<u>4,822,293</u>	<u>9,652,136</u>

* รวมส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

30. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้โดยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมได้เปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ

ก. มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงินบางรายการของบริษัท วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	2568	2567	ยุติธรรม	
เงินลงทุนในตราสารทุนไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	120,496,879	120,496,879	ข้อมูลระดับ 3	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีโดยใช้มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนและปรับด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ข. สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึง การแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล มีดังนี้

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
หน่วย : บาท					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ⁽¹⁾	1,508,208	-	-	1,676,246	1,676,246
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ⁽¹⁾	2,019,986	-	-	2,117,126	2,117,126
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ^{(1),(2)}	84,900,000	-	-	84,660,081	84,660,081

(1) รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

(2) เฉพาะเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่



มูลค่าตามบัญชีของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่าย มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

บริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการ
เทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำที่แสดงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชี
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินที่เกิดจากสัญญา
หมุนเวียน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำที่แสดงในหนี้สินหมุนเวียนอื่น
แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตาม
มูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

31. สัญญาที่สำคัญ ภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกัน

31.1 สัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้ทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างในประเทศ
หลายราย บริษัทจึงมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวนเงินคงเหลือ 29.10 ล้านบาท
และ 5.57 ล้านบาท ตามลำดับ

31.2 สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัททำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าโดยมีมูลค่า
ตามสัญญาจำนวน 50.51 ล้านบาท และ 133.16 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีภาระผูกพันใน
การก่อสร้างและส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

31.3 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันธนาคารสำหรับการใช้
สาธารณูปโภคและค้ำประกันงานกับหน่วยงานรัฐ ที่ออกโดยสถาบันการเงินในประเทศหลาย
แห่งจำนวน 56.75 ล้านบาท และ 45.77 ล้านบาท ตามลำดับ

หนังสือค้ำประกันข้างต้นมีหลักประกันประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 7.2) และ
บางส่วนของสินค้าคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 10)



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

32. กติฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 บริษัทฟ้องเป็นโจทก์ในคดีแพ่งแก่จำเลยบริษัทเอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และกรรมการบริษัท ในข้อหาการกระทำโดยมิชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัท การบริหารจัดการบริษัทโดยมิชอบ และการส่งงบการเงินประจำเดือนล่าช้า ในข้อหาผิดสัญญาหุ้นส่วนบริษัท ละเมิด ซึ่งได้เรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 15.63 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 ศาลชั้นต้นยกเลิคนัดสืบพยานจำเลยทั้งหมดในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568 พร้อมทั้งนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 10 มีนาคม 2569 โดยบริษัทเชื่อว่าผลของคดีจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อบริษัท

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานของปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.055 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 17.60 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงิน โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569



JAKPAISAN ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED