

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- ฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภค</p> <p>กลุ่มกิจการมีรายได้จากการขายและการให้บริการหลายประเภท โดยมีรายได้หลักคือรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งถือเป็นรายได้ที่สำคัญ โดยในปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภคในงบการเงินรวมจำนวน 8,703 ล้านบาท และ 4,545 ล้านบาท ตามลำดับ การรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการเป็นตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.15 เรื่องนโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม และพิจารณาว่ามีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงของรายการ การรับรู้รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้โอนการควบคุมในสินค้าหรือการให้บริการให้แก่ลูกค้า และการรับรู้รายได้ในจำนวนที่ถูกต้อง นอกจากนี้ ส่วนหนึ่งของรายได้ข้างต้นเป็นรายการที่เกิดขึ้นในบริษัทย่อยที่มีส่วนการดำเนินงานซึ่งตั้งอยู่ที่ต่างประเทศ</p>	<p>วิธีการปฏิบัติงานสำหรับเรื่องสำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">• ทำความเข้าใจ ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้และลูกหนี้ของกลุ่มกิจการ• ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้ที่กลุ่มกิจการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า• ทดสอบการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนการควบคุม โดยสุ่มรายการเพื่อตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นในระหว่างปี เช่น สัญญาซื้อขาย เอกสารการโอนที่ดินและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ใบแจ้งหนี้ค่าสาธารณูปโภค ใบเสร็จรับเงิน รวมถึงใบแจ้งยอดเงินฝากในบัญชีธนาคาร• ส่งหนังสือยืนยันยอดลูกหนี้การค้าเพื่อประเมินว่ารายได้ที่กลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง• ทดสอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในช่วงใกล้เคียงวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยกำหนดช่วงเวลาก่อนและหลังวันที่ในรายงานตามความเสี่ยง ซึ่งประเมินจากเงื่อนไขตามข้อตกลงของการส่งมอบสินค้าและบริการแต่ละประเภท เพื่อประเมินว่ากลุ่มกิจการบันทึกการรายได้ในงวดที่เหมาะสม• ข้าพเจ้าได้กำหนดวิธีการในการทำงานร่วมกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ เพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในบริษัทย่อยที่มีส่วนการดำเนินงานที่สำคัญ ซึ่งตั้งอยู่ที่ต่างประเทศ <p>จากการปฏิบัติงานตามวิธีการข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่ากลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าสาธารณูปโภค สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ และสอดคล้องกับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ</p>

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.7 เรื่องนโยบายการบัญชีสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินในงบฐานะการเงินรวม จำนวน 6,790 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตของบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามและสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในกระบวนการโอนสิทธิในการใช้ที่ดินกลุ่มดังกล่าวมาเป็นของบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบรายการดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม และการประเมินมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินเกี่ยวข้องกับการพิจารณาต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังมีขั้นตอนการดำเนินการและปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่ดินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่า รวมถึงสิทธิในเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินดังกล่าว

วิธีการปฏิบัติงานสำหรับเรื่องสำคัญของข้าพเจ้า ซึ่งได้กำหนดวิธีการทำงานร่วมกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในต่างประเทศประกอบด้วย

- ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่สำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับกระบวนการในการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่ดิน
- ทดสอบรายการจ่ายเงิน โดยสุ่มเลือกตัวอย่างรายการเพื่อประเมินความเหมาะสมของการรับรู้รายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญา เอกสารการอนุมัติการจ่ายเงินที่เกี่ยวข้อง ใบสำคัญจ่ายและหลักฐานการโอนเงิน เป็นต้น
- ทดสอบการมีสิทธิและการควบคุมในรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตรวจสอบสัญญาเอกสารสิทธิ เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิ เป็นต้น
- ประเมินการพิจารณามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (NRV) ของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานของฝ่ายบริหาร
- ประเมินความเหมาะสมของการจัดประเภทในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

จากการปฏิบัติงานตามวิธีการข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน รับรู้รายการและแสดงมูลค่าในงบการเงินสอดคล้องกับนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ที่แสดงเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มวีเอส จำกัด

บุญเลิศ กมลชนกกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339

กรุงเทพมหานคร

2 มีนาคม พ.ศ. 2569

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10, 12	2,307,400,547	2,522,198,796	2,032,358,453	433,870,152	136,130,134	544,281,103
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	12	246,137,600	32,297,693	36,851,810	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 12	1,484,147,787	3,248,156,302	1,704,344,238	190,766,494	2,144,309,380	938,244,192
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สุทธิ	11, 12	1,068,905,866	1,453,248,518	621,495,718	291,558,348	933,071,545	212,388,013
ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	3,924,381	3,909,757	3,482,589	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	12, 38 ค)	-	-	-	200,000,000	1,623,430,470	1,440,230,470
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12, 38 ง)	-	-	-	560,000,000	110,000,000	450,000,000
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12, 38 ง)	2,205,000	4,410,000	2,205,000	2,205,000	4,410,000	2,205,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13	22,989,051,579	12,829,230,627	15,036,096,186	17,228,962,220	5,850,212,216	5,844,697,469
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน	13	145,977,698	126,146,147	143,884,645	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		505,620,981	918,710,316	706,861,288	36,593,100	10,493,422	16,642,639
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		28,753,371,439	21,138,308,156	20,287,579,927	18,943,955,314	10,812,057,167	9,448,688,886
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	7, 12	53,979,128	35,475,800	35,475,800	51,253,328	32,750,000	32,750,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	14	462,669,150	438,863,406	429,203,118	-	-	-
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12, 16	10,856,448	100,434,453	105,700,679	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	-	3,757,341,295	3,660,093,118	3,610,312,369
เงินลงทุนในการร่วมค้า	15	265,768,246	250,851,926	239,948,477	444,770,800	409,101,550	368,556,550
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	15	5,906,187,478	5,476,355,519	5,282,467,480	-	-	10,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	12, 38 ง)	-	-	-	500,000,000	950,000,000	278,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	12, 38 ง)	15,435,000	15,435,000	17,640,000	15,435,000	15,435,000	17,640,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	17	7,109,631,055	6,408,612,955	6,000,813,810	1,276,285,903	1,263,027,974	1,270,548,592
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	18	2,825,756,285	2,887,137,139	2,329,726,275	323,836,894	234,554,658	227,294,099
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	19	665,746,456	484,271,895	514,582,549	30,209,357	25,184,061	23,790,412
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	20	1,436,882,560	1,865,488,349	1,355,461,855	666,320,780	473,397,275	168,968,000
ที่ดินรอการพัฒนา	21	14,813,767,695	18,132,206,243	14,564,439,573	7,286,594,525	14,071,908,130	13,163,127,215
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน	22	6,790,109,177	7,138,757,421	5,753,644,526	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการเวียดนาม	23	151,609,069	173,395,774	190,051,560	-	-	-
เงินประกันการพัฒนาโครงการ	24	126,407,292	140,452,547	147,817,100	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สุทธิ	25	59,775,280	64,877,493	66,368,292	33,110,997	44,946,304	56,167,602
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12	206,086,063	174,419,423	253,174,094	104,456,005	71,410,727	100,922,419
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		40,900,666,382	43,787,035,343	37,286,515,188	14,489,614,884	21,251,808,797	19,328,077,258
รวมสินทรัพย์		69,654,037,821	64,925,343,499	57,574,095,115	33,433,570,198	32,063,865,964	28,776,766,144

กรรมการ

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12, 26	1,649,031,322	1,506,724,313	1,245,000,000	700,000,000	1,000,000,000	950,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26, 38 จ)	58,961,000	7,981,000	17,981,000	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	12, 27	2,383,591,151	2,962,432,738	1,861,853,460	496,560,329	545,740,272	374,659,110
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12, 28	-	1,699,378,968	2,698,574,602	-	1,699,378,968	2,698,574,602
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12, 26	3,928,280,322	2,441,604,656	2,023,215,737	2,275,657,895	860,394,737	380,526,316
หนี้สินตามสัญญาเช่า							
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29	57,073,627	52,492,483	46,697,292	10,561,829	7,131,458	5,700,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		11,450,485,141	10,210,691,868	6,712,317,323	9,334,161,615	7,156,165,175	3,531,751,264
เงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	108,373,560	367,262,622	386,519,838	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		346,330,773	126,764,620	236,353,992	53,734,136	44,734,883	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		179,410,280	178,363,847	94,829,869	23,493,907	24,163,400	22,550,350
รวมหนี้สินหมุนเวียน		20,161,537,176	19,553,697,115	15,323,343,113	12,894,169,711	11,337,708,893	7,963,761,642
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
หุ้นกู้ระยะยาว	12, 28	1,249,462,365	1,249,462,366	2,948,835,639	1,249,462,365	1,249,462,366	2,948,835,639
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12, 26	12,294,119,097	10,476,563,378	8,537,702,495	3,930,000,000	5,544,605,263	4,830,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	29	1,164,221,241	1,040,087,399	1,078,110,552	20,313,636	18,519,113	18,342,599
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า		2,485,830,499	2,601,557,407	2,727,947,109	1,342,180,272	1,389,100,307	1,438,760,567
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		100,131,289	93,563,995	85,447,686	42,668,218	38,703,471	37,361,264
ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอน		121,005,428	246,008,398	-	-	-	-
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	12, 30	453,030,133	428,496,587	-	453,030,133	428,496,587	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	12	275,954,249	453,218,900	421,496,729	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สุทธิ	25	687,425,988	695,953,807	699,815,934	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	12	239,923,681	175,014,238	184,526,343	122,271,422	74,432,914	43,539,856
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		19,071,103,970	17,459,926,475	16,683,882,487	7,159,926,046	8,743,320,021	9,316,839,925
รวมหนี้สิน		39,232,641,146	37,013,623,590	32,007,225,600	20,054,095,757	20,081,028,914	17,280,601,567

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,150,000,000 หุ้น						
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	31	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,150,000,000 หุ้น						
จ่ายชำระแล้ว หุ้นละ 1 บาท	31	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	31	1,070,000,000	1,070,000,000	1,070,000,000	1,070,000,000	1,070,000,000
ส่วนเกินทุนอื่น		1,361,407,989	1,358,401,677	1,167,742,149	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	32	115,000,000	115,000,000	115,000,000	115,000,000	115,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		20,967,522,159	18,853,783,800	17,134,100,401	11,029,671,779	9,647,837,050
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(1,133,338,035)	(738,985,643)	(379,473,205)	14,802,662	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		23,530,592,113	21,808,199,834	20,257,369,345	13,379,474,441	11,982,837,050
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		6,890,804,562	6,103,520,075	5,309,500,170	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		30,421,396,675	27,911,719,909	25,566,869,515	13,379,474,441	11,982,837,050
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		69,654,037,821	64,925,343,499	57,574,095,115	33,433,570,198	28,776,766,144

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567		
บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,702,810,222	9,004,127,981	3,642,560,329	1,744,549,230
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	4,545,161,491	4,779,229,030	-	-
รายได้จากการให้เช่า	1,033,515,378	940,207,612	154,174,969	153,700,664
รายได้เงินปันผล	38	-	1,156,401,167	814,550,413
รายได้ทางการเงิน	94,690,411	86,211,469	92,905,858	115,203,936
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	44,224,716	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	81,743
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	287,499,644	-
รายได้อื่น	148,166,553	132,801,260	89,433,186	120,641,375
รวมรายได้	14,524,344,055	14,986,802,068	5,422,975,153	2,948,727,361
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,972,910,431)	(5,566,473,855)	(1,762,018,477)	(612,357,978)
ต้นทุนบริการสาธารณูปโภค	(3,716,945,381)	(3,972,315,605)	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่า	(228,059,934)	(216,606,615)	(18,797,596)	(15,530,302)
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(550,579,436)	(440,544,414)	(226,622,148)	(93,061,548)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,205,006,257)	(1,006,114,699)	(511,260,040)	(471,557,420)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	(131,063,725)	(85,088,537)	(102,036)	-
รวมค่าใช้จ่าย	(9,804,565,164)	(11,287,143,725)	(2,518,800,297)	(1,192,507,248)
กำไรจากการดำเนินงาน	4,719,778,891	3,699,658,343	2,904,174,856	1,756,220,113
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	15	926,721,745	959,447,806	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	5,646,500,636	4,659,106,149	2,904,174,856	1,756,220,113
ต้นทุนทางการเงิน	(664,439,150)	(706,526,549)	(258,958,604)	(382,529,861)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,982,061,486	3,952,579,600	2,645,216,252	1,373,690,252
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	35	(883,960,768)	(495,377,627)	(139,585,662)
กำไรสำหรับปี	4,098,100,718	3,457,201,973	2,416,755,271	1,234,104,590
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน				
ลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	18,503,328	-	18,503,328	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(3,700,666)	-	(3,700,666)	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่	14,802,662	-	14,802,662	-
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน	(629,005,293)	(473,894,131)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ				
บริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(8,415,390)	14,444,680	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่	(637,420,683)	(459,449,451)	-	-
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(622,618,021)	(459,449,451)	14,802,662	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,475,482,697	2,997,752,522	2,431,557,933	1,234,104,590

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	3,148,658,901	2,467,115,516	2,416,755,271	1,234,104,590
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	949,441,817	990,086,457	-	-
	<u>4,098,100,718</u>	<u>3,457,201,973</u>	<u>2,416,755,271</u>	<u>1,234,104,590</u>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	2,754,306,509	2,107,603,078	2,431,557,933	1,234,104,590
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	721,176,188	890,149,444	-	-
	<u>3,475,482,697</u>	<u>2,997,752,522</u>	<u>2,431,557,933</u>	<u>1,234,104,590</u>
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	36	2.74	2.15	2.10
				1.07

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว บาท	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ บาท	กำไรสะสม		การวัดมูลค่าเงิน ลงทุนในตราสาร ทุนด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น บาท
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,150,000,000	1,070,000,000	115,000,000	9,161,164,577	-	11,496,164,577
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี						
เงินปันผลจ่าย	37	-	-	(747,432,117)	-	(747,432,117)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,234,104,590	-	1,234,104,590
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,150,000,000	1,070,000,000	115,000,000	9,647,837,050	-	11,982,837,050
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	1,150,000,000	1,070,000,000	115,000,000	9,647,837,050	-	11,982,837,050
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี						
เงินปันผลจ่าย	37	-	-	(1,034,920,542)	-	(1,034,920,542)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	2,416,755,271	14,802,662	2,431,557,933
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,150,000,000	1,070,000,000	115,000,000	11,029,671,779	14,802,662	13,379,474,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,982,061,486	3,952,579,600	2,645,216,252	1,373,690,252
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา	34	460,853,144	407,116,567	27,957,833
ค่าตัดจำหน่าย		1,548,277	1,552,519	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(602,226)	730,611	836,367
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้อื่น	38 ข)	-	-	1,466,513
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์		362,055	73,853,002	(121,494)
กำไรจากการกลับรายการการประมาณการหนี้สินค่าหรือก่อน		(6,680,277)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		(361,794)	(3,730,679)	737,502
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	5,354,900
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	38 ค)	-	-	9,332,000
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		621,032	1,431,092	621,032
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	(434,222)	(287,499,644)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		788,669	(44,224,716)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(114,394)	-
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย		-	-	2,991
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของการร่วมค้า	15	1,201,827	-	1,201,827
กำไรจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการให้		(36,249,988)	(14,754,683)	2
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเงินทุน		(2,982,158)	1,058,582	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(2,321,362)	64,496,402	(1,090,920)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		9,511,603	13,726,469	4,508,080
รายได้ทางการเงิน		(94,690,411)	(86,211,469)	(92,905,858)
รายได้เงินปันผล		-	-	(1,156,401,167)
ต้นทุนทางการเงิน		664,439,150	706,526,549	258,958,604
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	15	(926,721,745)	(959,447,806)	-
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน:				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		3,375,688	5,294,303	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		387,881,792	(784,126,153)	564,460,471
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		2,939,708,536	2,439,908,527	1,187,727,443
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		410,633,710	(218,826,084)	(26,099,677)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(31,757,256)	76,796,967	(33,045,278)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(444,621,698)	1,182,885,618	(29,807,107)
รายได้รับล่วงหน้า		(116,156,402)	(126,305,642)	(48,920,035)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		967,928	83,455,474	(669,492)
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า		-	428,496,587	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		1,106,348,415	3,550,736,849	2,177,996,439
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(2,724,079)	(5,610,160)	(543,333)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		64,909,439	(9,512,104)	47,838,507
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		9,369,343,355	10,737,347,606	5,259,112,758
รับคืนภาษีเงินได้		-	10,997,255	-
จ่ายภาษีเงินได้		(634,618,807)	(581,091,251)	(211,327,087)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน		8,734,724,548	10,167,253,610	5,047,785,671

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำอายุเกินกว่าสามเดือน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(217,069,676)	2,718,084	-	-
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนลดลง (เพิ่มขึ้น)	7	1,764,370,309	(1,538,245,352)	1,952,805,384
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	38 ค)	-	-	(263,020,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	38 ค)	-	-	1,677,118,470
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย		-	-	-
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทร่วม		2,205,000	-	2,205,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	(106,152,817)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	290,046,593
เงินสดรับเงินมัดจำจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	72,090,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	15 ค)	(73,480,158)	(60,145,000)	(38,250,000)
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย		999,800	1,365,950	999,800
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของกรร่วมค้า	15 ค)	1,378,923	-	1,378,923
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	10,238,208	-
เงินสดรับจากเงินคืนทุนของบริษัทร่วม		-	6,941,460	-
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		(631,168,080)	(557,626,693)	(338,175,030)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา		(9,656,063,950)	(6,129,762,556)	(5,729,929,078)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(702,175,059)	(524,201,288)	(20,758,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(271,754,663)	(84,543,957)	(5,901,300)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	70,465,500	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		131,188	309,064	121,495
ดอกเบี้ยรับ		69,150,101	64,227,243	167,655,703
เงินปันผลรับ		538,895,477	787,413,702	1,156,401,167
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(9,102,490,788)	(7,950,845,635)	(1,253,453,690)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับ (จ่ายคืน) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	148,879,440	261,724,313	(300,000,000)	50,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38 จ) 50,980,000	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(10,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26.1 10,237,009,437	4,911,050,775	2,500,000,000	1,800,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26.1 (6,583,574,553)	(2,463,795,488)	(2,699,342,105)	(605,526,316)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยไม่มีอำนาจควบคุม	-	329,100,104	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย				
จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18,359,395	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(65,000,000)	-	(65,000,000)
เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	28 (1,700,000,000)	(2,700,000,000)	(1,700,000,000)	(2,700,000,000)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(156,335,080)	(51,031,742)	(9,622,343)	(6,509,721)
จ่ายดอกเบี้ย	(750,156,930)	(780,962,084)	(253,797,893)	(405,686,543)
เงินปันผลจ่าย	(1,034,920,542)	(747,432,117)	(1,034,920,542)	(747,432,117)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(164,968,088)	(169,570,117)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจการจัดหาเงิน	65,273,079	(1,485,916,356)	(3,497,682,883)	(2,680,154,697)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	(302,493,161)	730,491,619	296,649,098	(407,060,049)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	2,522,198,796	2,032,358,453	136,130,134	544,281,103
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสด	85,462,740	(242,493,189)	-	-
และรายการเทียบเท่าเงินสด	2,232,172	1,841,913	1,090,920	(1,090,920)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,307,400,547	2,522,198,796	433,870,152	136,130,134
รายการที่มีใช้เงินสด				
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	19 202,459,292	29,736,854	14,847,237	8,117,694
การซื้ออาคารและอุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ	65,761,499	103,027,489	-	-
การโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ไปเป็นอาคารและอุปกรณ์	13 105,041,151	-	94,016,762	-
การโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13 143,303,971	-	-	-
การโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13 12,968,323,733	-	12,660,494,208	-
การโอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน				
เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13 753,792,908	643,340,624	-	-
การประมาณการค่าเสื่อมในอาคารและอุปกรณ์				
และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	237,849,535	-	-
การกลับรายการประมาณการหนี้สินค่าเสื่อมในอาคารและอุปกรณ์	109,655,947	-	-	-
การโอนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	19 44,175,031	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้:

เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่อธิบายนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง**

3.1 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ**

- ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน** อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับการดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญา มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเอง ไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

- ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน** กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย (Supplier Finance Arrangements หรือ SFAs) การแก้ไขนี้ตอบสนองต่อความต้องการเร่งด่วนของนักลงทุนที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ SFAs เพื่อประเมินว่าข้อตกลงเหล่านี้มีผลต่อหนี้สิน กระแสเงินสด และความเสถียรด้านสภาพคล่องของกิจการอย่างไร

เพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุน การเปิดเผยข้อมูลแบบใหม่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับ:

- (1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ SFAs
- (2) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และรายการรายบรรทัดที่แสดงหนี้สินเหล่านั้น
- (3) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2) ที่ผู้ขายได้รับการชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- (4) ช่วงของวันครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และเจ้าหน้าที่การคำนวณเปรียบเทียบที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงดังกล่าว
- (5) การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสดในมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2)
- (6) การเข้าถึงวงเงินของ SFAs และการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกับผู้ให้เงินทุน

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ได้เพิ่มข้อกำหนดเพื่อช่วยให้กิจการสามารถพิจารณาได้ว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนเป็นอีกสกุลเงินหนึ่งได้หรือไม่ และอัตราแลกเปลี่ยนทันทีที่ควรใช้เมื่อสกุลเงินไม่สามารถแลกเปลี่ยนได้ โดยก่อนการปรับปรุงดังกล่าว มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 ได้กำหนดอัตราแลกเปลี่ยนที่ต้องใช้ในกรณีที่มีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนเป็นการชั่วคราว แต่ไม่ได้ระบุแนวทางปฏิบัติในกรณีที่มีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนไม่เป็นการชั่วคราว

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

4 การแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มกิจการมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการจึงปรับปรุงย้อนหลังและนำเสนองบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่องนโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ผลกระทบย้อนหลังของการจัดประเภทรายการใหม่ต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังนี้

รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการจัดประเภทรายการใหม่	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
		บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ก)	15,127,047,361	(90,951,175)	15,036,096,186
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน	ข)	-	143,884,645	143,884,645
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ค)	-	35,475,800	35,475,800
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	ก)	2,238,775,100	90,951,175	2,329,726,275
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	ข)	658,467,194	(143,884,645)	514,582,549
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน	ง)	5,727,444,556	26,199,970	5,753,644,526
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ค), ง)	314,849,864	(61,675,770)	253,174,094
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		24,066,584,075	-	24,066,584,075

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ผลกระทบ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		พ.ศ. 2567	จากการจัดประเภท	พ.ศ. 2567
		ตามที่รายงานไว้เดิม	รายการใหม่	ตามที่ปรับปรุงใหม่
		บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ก)	12,920,181,802	(90,951,175)	12,829,230,627
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
- สิทธิการใช้ที่ดิน	ข)	-	126,146,147	126,146,147
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ค)	-	35,475,800	35,475,800
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	ก)	2,796,185,964	90,951,175	2,887,137,139
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	ข)	610,418,042	(126,146,147)	484,271,895
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน	ง)	6,815,346,537	323,410,884	7,138,757,421
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ค), ง)	533,306,107	(358,886,684)	174,419,423
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		23,675,438,452	-	23,675,438,452
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	จ)	-	428,496,587	428,496,587
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	จ)	881,715,487	(428,496,587)	453,218,900
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		881,715,487	-	881,715,487

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินรวม			
	หมายเหตุ	ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	ผลกระทบจากการจัดประเภทรายการใหม่	
			บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท
งบการเงินรวม				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ง)	(220,413,947)	297,210,914	76,796,967
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้ง นายหน้า	จ)	-	428,496,587	428,496,587
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	จ)	3,979,233,436	(428,496,587)	3,550,736,849
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		9,870,042,696	297,210,914	10,167,253,610
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	ง)	(5,832,551,642)	(297,210,914)	(6,129,762,556)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(7,653,634,721)	(297,210,914)	(7,950,845,635)
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	ผลกระทบจากการจัดประเภทรายการใหม่	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567
		ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	บาท	ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
	ก)	5,935,648,644	(90,951,175)	5,844,697,469
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ค)	-	32,750,000	32,750,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	ก)	136,342,924	90,951,175	227,294,099
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ค)	133,672,419	(32,750,000)	100,922,419
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		6,205,663,987	-	6,205,663,987

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการจัดประเภทรายการใหม่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ก)	5,941,163,391	(90,951,175)	5,850,212,216
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ค)	-	32,750,000	32,750,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	ก)	143,603,483	90,951,175	234,554,658
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ค)	104,160,727	(32,750,000)	71,410,727
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		6,188,927,601	-	6,188,927,601
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	จ)	-	428,496,587	428,496,587
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	จ)	428,496,587	(428,496,587)	-
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		428,496,587	-	428,496,587
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ผลกระทบจากการจัดประเภทรายการใหม่		
		จากที่รายงานไว้เดิม		
		รายการใหม่		
		ตามที่ปรับปรุงใหม่		
งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน				
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้ง				
นายหน้า	จ)	-	428,496,587	428,496,587
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	จ)	4,052,910,498	(428,496,587)	3,624,413,911
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		4,418,295,622	-	4,418,295,622

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ

- ก) จัดประเภทรายการต้นทุนที่ดินที่ถูกจัดสรรเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งถือเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเป็นรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของรายการ
- ข) จัดประเภทรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ เป็นรายการต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของรายการที่กลุ่มกิจการครอบครองสิทธิการใช้ที่ดินเพื่อจำหน่าย
- ค) จัดประเภทรายการเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด เป็นรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของรายการ
- ง) จัดประเภทรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินสำหรับเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิที่จ่ายโดยบริษัทย่อย ซึ่งตั้งอยู่ในสปป. ลาว โดยแยกแสดงจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของรายการ
- จ) จัดประเภทรายการเงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า โดยแยกแสดงจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว เพื่อให้สอดคล้องตามเนื้อหาของรายการ

ผลกระทบย้อนหลังของการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชีต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังนี้

รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
		บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สุทธิ	ก)	80,361,041	(13,992,749)	66,368,292
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สุทธิ	ก)	553,581,394	146,234,540	699,815,934
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	ก)	17,294,537,756	(160,437,355)	17,134,100,401
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ก)	5,309,290,104	210,066	5,309,500,170
รวมรายการปรับปรุง		23,237,770,295	(27,985,498)	23,209,784,797

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการในงบฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
		บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สุทธิ	ก)	80,448,608	(15,571,115)	64,877,493
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สุทธิ	ก)	535,120,790	160,833,017	695,953,807
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	ก)	19,030,004,384	(176,220,584)	18,853,783,800
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ก)	6,103,703,442	(183,367)	6,103,520,075
รวมรายการปรับปรุง		25,749,277,224	(31,142,049)	25,718,135,175

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		
		ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชี	ตามที่ปรับปรุงใหม่
		บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	ก)	(479,200,965)	(16,176,662)	(495,377,627)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		2,482,898,745	(15,783,229)	2,467,115,516
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		990,479,890	(393,433)	990,086,457
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		2,123,386,307	(15,783,229)	2,107,603,078
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		890,542,877	(393,433)	890,149,444
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นต่อหุ้นพื้นฐาน		2.16	(0.01)	2.15
หมายเหตุ				
ก)	การแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชีในงวดก่อน เกี่ยวกับการรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบฐานะการเงินรวม			

5 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

5.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนใน บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ในงบการเงินรวม เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย

5.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายของสิ่งตอบแทนที่กิจการมีสิทธิในการได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 5.4

5.4 สินทรัพย์ทางการเงิน

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น ในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กลับรายการจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่จากส่วนของเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้ทางการเงิน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ตราสารทุน

ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้าซึ่งจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น กลุ่มกิจการสามารถเลือก ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนได้ 2 ประเภทดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในรายการกำไร (ขาดทุน) อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ขาดทุนหรือกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะไม่แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากการเปลี่ยนแปลงอื่นในมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าว (FVPL/FVOCI) จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่นเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตที่แท้จริงล่วงหน้า (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดที่แท้จริงล่วงหน้า) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา และ
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

5.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คืออาคารสำนักงานให้เช่าและสิทธิสัญญาเช่าของอาคารสำนักงานรับรู้ภายใต้สัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปีส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 50 ปี

5.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	<u>จำนวนปี</u>
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 - 20 ปี
อาคาร	3 - 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	3 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	2 - 20 ปี
ยานพาหนะ	5 - 15 ปี
สินทรัพย์อื่น	3 - 5 ปี

5.7 ที่ดินรอการพัฒนาและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน

ที่ดินรอการพัฒนาและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน แสดงในราคาทุนเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและสิทธิในการใช้ที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง

5.8 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามนโยบายของกลุ่มกิจการ ตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วย อุปกรณ์ไอที และอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	<u>จำนวนปี</u>
ที่ดิน	10 - 50 ปี
ยานพาหนะ	3 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงินรวม

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

5.9 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น

5.11 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

5.12 ประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอน

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอน (Provision for decommissioning costs) เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดภาวะผูกพันอันเป็นผลเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถประมาณการจำนวนเงินที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการของต้นทุนค่ารื้อถอนทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสิทธิในการใช้ที่ดิน ซึ่งต้นทุนดังกล่าวได้รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารและอุปกรณ์ และตัดจำหน่ายตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย และวิธีเส้นตรงตามอายุสิทธิในการใช้ที่ดินหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะใดจะสั้นกว่า

5.13 ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มกิจการรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้นและรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

5.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพันการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.15 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค (แสดงรวมภายใต้รายการ “รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบการเงินรวม) รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบอำนาจควบคุมการครอบครองทางกายภาพของสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มกิจการได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

รายได้จากการขายน้ำ

รายได้จากการขายน้ำประปาและน้ำดิบรับรู้เมื่อได้อินอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ สำหรับปริมาณน้ำที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการบริการ

รายได้ค่าบริการประกอบด้วยรายได้จากค่าบริการบำบัดน้ำเสียและค่าบริการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งรวมอยู่ในรายได้ค่าสาธารณูปโภค กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวเมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรม รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลังที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.16 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

5.17 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค (แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการ “ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบการเงินรวม) กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยค่านึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.18 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการใช้ที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภค แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าวหมายถึง ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนสิทธิการใช้ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึง ประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ต้นทุนค่าเรือถอน (แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการ “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในงบฐานะการเงินรวม)

5.19 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการบันทึกค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่รับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มกิจการประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	ล้านบาท	ล้าน	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้าน	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	33	97	2	38	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	32	-	262
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท)	31.5826	0.0012	1	33.9879	0.0013	1

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	ดอลลาร์ สหรัฐ ล้านบาท	เวียดนามทอง ล้านบาท	เงินบาท ล้านบาท	ดอลลาร์ สหรัฐ ล้านบาท	เวียดนามทอง ล้านบาท	เงินบาท ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	197	-	97	51	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,094	-	262
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท)	31.5826	0.0012	1	33.9879	0.0013	1

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	ล้าน ดอลลาร์ สหรัฐ	ล้าน เวียดนามทอง	ล้านบาท	ล้าน ดอลลาร์ สหรัฐ	ล้าน เวียดนามทอง	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	2	-	-
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท)	31.5826	0.0012	0.0014605	33.9879	0.0013	0.001555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	ดอลลาร์ สหรัฐ ล้านบาท	เวียดนามทอง ล้านบาท	เงินบาท ล้านบาท	ดอลลาร์ สหรัฐ ล้านบาท	เวียดนามทอง ล้านบาท	เงินบาท ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	51	-	-
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท)	31.5826	0.0012	0.0014605	33.9879	0.0013	0.001555

กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร/(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ ที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน) อื่น	(150)	(116)	-	-
กำไร/(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ เกิดจากเงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศ ที่รับรู้รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน	19	31	-	-
รวมกำไร/(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(131)	(85)	-	-

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ดังที่แสดงในตารางข้างต้น กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงหลักจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทกับเงินดอลลาร์สหรัฐ เงินเวียดนามดอง และเงินลาวกิบ ความอ่อนไหวในกำไรหรือขาดทุนต่อการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนส่วนใหญ่มาจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เงินเวียดนามดอง และเงินลาวกิบ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ		ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ) - เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 10)*	3	(104)	-	5
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ) - ลดลงร้อยละ 10 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 10)*	(3)	104	-	(5)

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ข) ความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ (ดังตาราง) จึงส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้ยืม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินกู้	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินกู้
เงินกู้ยืมจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย				
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	15,097	84%	12,379	86%
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	2,774	16%	2,046	14%
	17,871	100%	14,425	100%
เงินกู้ยืมจำแนกตามวันที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันครบกำหนด				
น้อยกว่า 1 ปี	5,577	31%	3,460	24%
1-5 ปี	11,549	65%	9,916	69%
เกินกว่า 5 ปี	745	4%	1,049	7%
	17,871	100%	14,425	100%

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินกู้	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินกู้
เงินกู้ยืมจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย				
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	5,106	74%	5,605	76%
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	1,800	26%	1,800	24%
	6,906	100%	7,405	100%
เงินกู้ยืมจำแนกตามวันที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันครบกำหนด				
น้อยกว่า 1 ปี	2,976	43%	1,860	25%
1-5 ปี	3,930	57%	5,545	75%
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-	-
	6,906	100%	7,405	100%

ร้อยละของเงินกู้ยืมข้างต้นแสดงถึงสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรต่อจำนวนเงินกู้ยืมทั้งหมด และการวิเคราะห์เงินกู้ยืมตามวันครบกำหนดได้แสดงรวมไว้ในหมายเหตุ 6.1.3

ค) ความเสี่ยงด้านราคา

ความเสี่ยง

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ซึ่งมาจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) (หมายเหตุ 7)

กลุ่มกิจการได้กระจายพอร์ตการลงทุน เพื่อจัดการกับความเสี่ยงด้านราคาที่เกิดจากการลงทุนในตราสารทุน ซึ่งการกระจายพอร์ตการลงทุนนี้เป็นไปตามขอบเขตที่กำหนดของกลุ่มกิจการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ		ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
NAV - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1*	15	32	2	21
NAV - ลดลงร้อยละ 1*	(15)	(32)	(2)	(21)

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคาร สถาบันการเงิน และผู้ออกตราสารอื่น กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือผู้ออกตราสารที่กลุ่มกิจการประเมินว่ามีความน่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่น ๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดหรือบัตรเครดิตเพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง หรือในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง

กลุ่มกิจการพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มกิจการเป็นเงินลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ กลุ่มกิจการมีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

ข) หลักประกัน

กลุ่มกิจการอาจขอหลักประกันในรูปของการค้ำประกัน หรือเลตเตอร์ออฟเครดิต ซึ่งให้สิทธิกลุ่มกิจการในการเรียกชำระได้หากคู่สัญญาผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญาสำหรับลูกหนี้การค้าบางราย

ค) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีทั้งหมด 3 ประเภท ดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามลักษณะร่วมของความเสี่ยงด้านเครดิตและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บนั้นมีลักษณะความเสี่ยงที่ใกล้เคียงเป็นอย่างมากกับลูกหนี้การค้าสำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงพิจารณาใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ามาประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 36 เดือนก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 รวมทั้งพิจารณาประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้ กลุ่มกิจการได้พิจารณาว่า อัตราผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อัตราการว่างงาน และดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ในประเทศที่กลุ่มกิจการขายสินค้าและให้บริการนั้นเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากที่สุด จึงได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยเหล่านี้

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลายาวนานกว่า 120 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ กลุ่มกิจการจะรับรู้จำนวนที่ได้รับชำระสำหรับจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปแล้วเป็นยอดหักจากรายการที่ได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 2,307 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 2,522 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่าง ๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์

จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชียกเว้นหนี้สินตามสัญญาเช่าเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)				มูลค่า ตามบัญชี
	เมื่อเรียก ชำระ	ภายใน 1 ปี	ระหว่าง 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				รวม	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,649	-	-	1,649
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	59	-	-	59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,384	-	-	2,384
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	112	368	3,506	3,986
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,355	11,895	757	17,007
หุ้นกู้	-	-	1,250	-	1,250
รวม	-	8,559	13,513	4,263	26,335

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)					มูลค่า ตามบัญชี
	เมื่อเรียก	ระหว่าง	มากกว่า	รวม		
	ชำระ	1 ถึง 5 ปี	5 ปี			
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,507	-	-	1,507	1,507
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	8	-	-	8	8
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,962	-	-	2,962	2,962
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	107	158	1,386	1,651	1,093
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,778	8,033	763	13,574	12,918
หุ้นกู้	-	1,700	1,250	-	2,950	2,949
รวม	-	11,062	9,441	2,149	22,652	21,437

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: ล้านบาท)					มูลค่า ตามบัญชี
	เมื่อเรียก	ระหว่าง	มากกว่า	รวม		
	ชำระ	1 ถึง 5 ปี	5 ปี			
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	700	-	-	700	700
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	497	-	-	497	497
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	11	21	-	32	31
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,410	4,101	-	6,511	6,206
หุ้นกู้	-	-	1,250	-	1,250	1,249
รวม	-	3,618	5,372	-	8,990	8,683

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: ล้านบาท)					มูลค่าตาม บัญชี
	เมื่อเรียก	ระหว่าง 1	มากกว่า	รวม		
	ชำระ	ถึง 5 ปี	5 ปี			
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	-	1,000	1,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	546	-	-	546	546
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8	19	-	27	26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,892	3,887	-	6,779	6,405
หุ้นกู้	-	1,700	1,250	-	2,950	2,949
รวม	-	6,146	5,156	-	11,302	10,926

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ออกหุ้นใหม่ หรือขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หนี้สินสุทธิ	39,233	37,014	20,054	20,081
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
(ไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	23,531	21,808	13,379	11,983
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.7	1.7	1.5	1.7

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้

ภายใต้เงื่อนไขของเงินกู้ธนาคารหลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกินร้อยละ 1.50 - 2.75 โดยกลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลารายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยของกลุ่มกิจการได้รับการผ่อนผันข้อปฏิบัติภายใต้สัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 811 พันล้านเวียดนามดอง (หรือเทียบเท่า 974.08 ล้านบาท) ภายในวันที่ในงบการเงิน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

7 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568		31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
	มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท	มูลค่ายุติธรรม ล้านบาท	มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท	มูลค่ายุติธรรม ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,980	2,022	2,046	2,068
หุ้นกู้ระยะยาว	1,249	1,290	2,949	2,974
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	453	449	428	437
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568		31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
	มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท	มูลค่ายุติธรรม ล้านบาท	มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท	มูลค่ายุติธรรม ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,800	1,832	1,800	1,807
หุ้นกู้ระยะยาว	1,249	1,290	2,949	2,974
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	453	449	428	437

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า								
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน								
กำไรขาดทุน								
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	-	1,484	3,248	-	-	1,484	3,248
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า								
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ใน								
ความต้องการของตลาด	-	-	-	-	54	35	54	35
รวมสินทรัพย์	-	-	1,484	3,248	54	35	1,538	3,283

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า								
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน								
กำไรขาดทุน								
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	-	191	2,144	-	-	191	2,144
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า								
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ใน								
ความต้องการของตลาด	-	-	-	-	51	33	51	33
รวมสินทรัพย์	-	-	191	2,144	51	33	242	2,177

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	งบการเงินรวม ล้านบาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	3,248	2,144
การซื้อเพิ่ม	14,498	10,285
การจำหน่าย	(16,292)	(12,249)
การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม	30	11
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,484	191

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่บันทึกบัญชีตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น*
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น*

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น*

* ไม่รวมรายการที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว*
หนี้สินหมุนเวียนอื่น*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น*

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว*
หนี้สินหมุนเวียนอื่น*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น*

* ไม่รวมรายการที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันหรือราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาให้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

7.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

7.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันทีในงบฐานะการเงินของกองทุนรวมที่อ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

7.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด บริษัทใช้วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV to EBITDA ratio) เฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออกตราสารนั้น

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติและการใช้วิจารณญาณ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าจะมีความสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้วิธีการประเมินในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานรายละเอียดของข้อสมมติหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุ 7

การจัดประเภทรายการของการร่วมกิจการ

กลุ่มกิจการถือสิทธิในการออกเสียงร้อยละ 51 ใน บริษัท ไทย-เจแปนนิส อมตะ จำกัด อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้ข้อสรุปว่ามีการควบคุมร่วมในการร่วมกิจการภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นทางการจากผู้ร่วมกิจการทุกราย กลุ่มกิจการและคู่สัญญามีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการ

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และหรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ประมาณการค่ารถถอน

ประมาณการค่ารถถอนทรัพย์สินบนที่ดินที่ได้รับสิทธิในการใช้ที่ดินจากรัฐบาลเวียดนามประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการค่าใช้จ่ายในการรถถอนซึ่งได้รับการประเมินขึ้นโดยใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร โดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายในการรถถอนในปัจจุบัน อัตราเงินเฟ้อ เป็นต้น ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการรถถอนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิธีการพิจารณาในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การใช้วิธีการพิจารณาในการกำหนดสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยพิจารณาว่าสกุลเงินบาทเป็นสกุลเงินที่สะท้อนปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลสำคัญต่อกิจการมากที่สุด ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากปัจจัยและข้อบ่งชี้ที่เกี่ยวข้องอย่างรอบด้าน ครอบคลุมถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เป็นแหล่งกำเนิดของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่มีนัยสำคัญของกิจการ รวมถึงสกุลเงินที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุนและรายการที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ของบริษัทด้วย

9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการระบุส่วนงานที่รายงานของธุรกิจเพื่อใช้ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างรอบระยะเวลาปัจจุบัน กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานในงบการเงินประจำปีล่าสุด

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม									
	ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ สาธารณูปโภค		ส่วนงาน ให้เช่าทรัพย์สิน		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		รวม	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	8,703	9,004	4,545	4,779	1,034	940	-	-	14,282	14,723
รายได้ระหว่างส่วนงาน	753	258	31	26	43	43	(827)	(327)	-	-
รายได้จากการขายและให้บริการทั้งสิ้น	9,456	9,262	4,576	4,805	1,077	983	(827)	(327)	14,282	14,723
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	4,730	3,438	827	807	806	724	-	-	6,363	4,969
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน :										
รายได้อื่น									148	133
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน									-	44
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(551)	(441)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(1,205)	(1,006)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน									(131)	(85)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า									927	959
รายได้ทางการเงิน									95	86
ต้นทุนทางการเงิน									(664)	(707)
ภาษีเงินได้									(884)	(495)
กำไรสำหรับรอบระยะเวลา									4,098	3,457
ประเภทของการรับรู้รายได้:										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	9,456	9,262	3,429	3,789	-	-	(758)	(262)	12,127	12,789
ตลอดช่วงระยะเวลา	-	-	1,144	1,016	1,077	983	(69)	(65)	2,155	1,934
	9,456	9,262	4,573	4,805	1,077	983	(827)	(327)	14,282	14,723

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ส่วนงานทางภูมิศาสตร์

	ส่วนงานในประเทศไทย		ส่วนงานในต่างประเทศ		รวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	10,329	9,418	3,952	5,305	14,282	14,723
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	5,209	4,206	1,154	763	6,363	4,969

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงิน 2,029 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานบริการสาธารณสุขปกศที่ต่างประเทศ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 : มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงิน 2,604 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานบริการสาธารณสุขปกศที่ต่างประเทศ)

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดในมือ	4	6	2	2
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	2,303	2,516	432	134
รวม	2,307	2,522	434	136

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 4.75 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 4.30 ต่อปี)

11 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	823	643	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38 ข)	9	29	-	-
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8)	(9)	-	-
รวม ลูกหนี้การค้า	824	663	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น	99	107	17	22
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38 ข)	150	687	279	914
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4)	(4)	(4)	(3)
รวม	1,069	1,453	292	933

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ลูกหนี้การค้ากิจการอื่นสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	753	615
เกินกำหนดชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	35	17
3 - 6 เดือน	10	2
6 - 12 เดือน	18	-
เกินกว่า 12 เดือน	7	9
รวม	823	643
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8)	(9)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น สุทธิ	815	634

ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9	29
เกินกำหนดชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-
3 - 6 เดือน	-	-
6 - 12 เดือน	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	29

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

12 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,307	2,522	434	136
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	246	32	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น*	1,069	1,453	292	933
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	200	1,623
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	560	110
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	4	2	4
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	100	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	-	-	500	950
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	15	15	15	15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น*	22	22	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	1,484	3,248	191	2,144
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	54	35	51	33

* ไม่รวมรายการที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (ถ้ามี)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,649	1,507	700	1,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59	8	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*	2,384	2,962	497	546
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,699	-	1,699
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,928	2,442	2,276	860
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12,294	10,477	3,930	5,545
หุ้นกู้ระยะยาว สุทธิ	1,249	1,249	1,249	1,249
เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า	453	428	453	428
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าระยะยาว	276	453	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น*	222	157	122	74

* ไม่รวมรายการที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน (ถ้ามี)

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียนมีระยะเวลาที่สั้น มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องข้อมูลของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแสดงในหมายเหตุ 7

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

13 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยรายการเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน ซึ่งกลุ่มกิจการมีการครอบครองสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้า

13.1 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - ปรับปรุงใหม่	12,829	15,037
การซื้อที่ดิน	261	650
ค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน	816	2,110
ต้นทุนการกู้ยืม	90	-
โอนเข้าจากที่ดินรอการพัฒนา	12,968	18
โอนเข้าจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน	754	643
โอนออกไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(105)	-
โอนออกไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(143)	-
รับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(4,195)	(5,567)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(286)	(62)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	22,989	12,829

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - ปรับปรุงใหม่	5,850	5,845
การซื้อที่ดิน	7	289
ค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน	478	310
ต้นทุนการกู้ยืม	90	-
โอนเข้าจากที่ดินรอการพัฒนา	12,660	18
โอนออกไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(94)	-
รับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(1,762)	(612)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	17,229	5,850

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยมีที่ดินส่วนหนึ่งจำนวน 2 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 14 ล้านบาท) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินมาเป็นของบริษัทย่อยดังกล่าว

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทมีการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 90.37 ล้านบาท โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 3.23 - 3.70 ต่อปี

มูลค่าต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ได้รวมการกลับรายการของต้นทุนการพัฒนาโครงการค้างจ่ายไว้ด้วย ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในภาวะผูกพันการก่อสร้าง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยรัฐบาลสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทย่อยในเวียดนามในระหว่างปี พ.ศ. 2568 (หมายเหตุ 34)

13.2 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิการใช้ที่ดิน ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - ปรับปรุงใหม่	126	144
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าใหม่	59	10
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(3)	(5)
การให้เช่าช่วงสินทรัพย์	(23)	(16)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(13)	(7)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	146	126

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

14 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนสำหรับที่ดิน โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 24 ถึง 46 ปี จำนวนเงินตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ ในอนาคตตามช่วงเวลาโดยไม่คิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

จำนวนเงินตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	38	39
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	158	158
มากกว่า 5 ปี	1,529	1,386
	1,725	1,583
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(1,258)	(1,140)
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน สุทธิ	467	443

รายการเคลื่อนไหวของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม
	ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	443
เพิ่มขึ้น	60
การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(9)
ตัดจำหน่ายรายได้ทางการเงินรอการรับรู้	42
รับชำระค่าเช่า	(23)
ผลต่างจากการแปลงค่าข้อมูลทางการเงิน	(46)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	467

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

15 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตาม		เงินลงทุนตาม	
			ของกลุ่มกิจการ		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
			ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัทร่วมที่ถือโดยบริษัท								
บริษัท อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ขายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	43	43	-	-	-	-
บริษัทร่วมที่ถือโดย บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด:								
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า ในอสังหาริมทรัพย์	8	8	423	427	-	-
บริษัทร่วมที่ถือโดย บริษัท อมตะ ยู จำกัด:								
บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่าย ก๊าซธรรมชาติ	19	19	201	212	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	13	13	2,299	2,140	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	18	18	168	204	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 4 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	348	306	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 5 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	371	310	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 1 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	16	16	145	166	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 2 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	16	16	154	171	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 3 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	398	340	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 4 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	446	374	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 5 จำกัด	ไทย	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	421	373	-	-
บริษัท ไช้เด็กซ์โฮ โฮมटेค เซอร์วิส จำกัด	ไทย	จัดหาบริการ แก่โรงงาน	35	35	1	-	-	-
บริษัท อมตะ บี.ไอจี อินดัสทริเอล แก๊ส จำกัด	ไทย	ผลิตและ จัดจำหน่ายก๊าซ	48	48	80	86	-	-
บริษัท อมตะ เน็ทเวอร์ค จำกัด	ไทย	ให้บริการ โครงข่าย โทรคมนาคม	39	39	193	162	-	-
บริษัทร่วมที่ถือโดย Amata City Bienhoa Joint Stock Company:								
Quang Tri Development Consortium Company Limited	เวียดนาม	พัฒนาโครงการ พื้นฐานในพื้นที่ นิคมอุตสาหกรรม	13	13	59	42	-	-
Amata Power (Bien Hoa) Limited	เวียดนาม	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	26	26	164	163	-	-
บริษัทร่วมที่ถือโดย บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน):								
Amata B.Grimm Power Vietnam Company Limited	เวียดนาม	ผลิตกระแสไฟฟ้า เพื่อจำหน่าย	18	-	35	-	-	-
รวม					5,906	5,476	-	-

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ ส่วนได้เสีย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
					ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
การร่วมค้าที่ถือโดยบริษัท:								
บริษัท ไทย-เจแปนนิส อมตะ จำกัด	ไทย	โรงแรม	51	51	266	250	445	406
Great Mekong Consultancy Pte., Ltd.	สิงคโปร์	ให้บริการคำปรึกษา ทางวิศวกรรม	-	45	-	1	-	3
รวม					266	251	445	409

ก) ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับบริษัทร่วมและการร่วมค้า

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทรวมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทรวม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชี

	บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด และบริษัทย่อย		บริษัท อมตะ จัดจำหน่าย ก๊าซธรรมชาติ จำกัด		กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะซัมมิทโกรท	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป						
รายได้	29,856	30,814	4,814	5,333	418	410
กำไรสำหรับปี	3,183	3,296	895	1,170	286	291
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(69)	(20)	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	3,114	3,276	895	1,170	286	291
งบฐานะการเงินโดยสรุป						
สินทรัพย์หมุนเวียน	14,913	14,937	486	641	238	183
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	38,310	39,169	727	779	4,431	4,450
หนี้สินหมุนเวียน	5,918	4,780	443	571	165	14
หนี้สินไม่หมุนเวียน	22,965	26,534	32	55	860	1,054
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	7,117	6,718	-	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	17,223	16,074	738	794	3,644	3,565
การกระทบยอดไปยังมูลค่าตามบัญชี						
สินทรัพย์สุทธิ	17,223	16,074	738	794	3,644	3,565
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทรวม (ร้อยละ)	ร้อยละ 13	ร้อยละ 13	ร้อยละ 19	ร้อยละ 19	ร้อยละ 8	ร้อยละ 8
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทรวม (บาท)	2,314	2,160	144	155	304	297
การตัดรายการระหว่างกัน	(15)	(20)	(4)	(4)	119	130
ค่าความนิยม	-	-	61	61	-	-
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทรวม	2,299	2,140	201	212	423	427

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการถืออยู่มีมูลค่า 411 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: 402 ล้านบาท)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับของบริษัทร่วม

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

บริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงิน ลงทุนในบริษัทร่วม ในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัท รับระหว่างปี	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท	31	33	-	-	-	-
บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด	179	234	-	-	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด	277	290	(8)	(3)	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด	23	47	3	1	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 4 จำกัด	38	49	4	3	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 5 จำกัด	56	64	4	5	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 1 จำกัด	33	32	3	1	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 2 จำกัด	35	29	3	1	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 3 จำกัด	64	34	(6)	1	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 4 จำกัด	81	61	(9)	1	-	-
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 5 จำกัด	56	76	(8)	1	-	-
บริษัท โซเด็คโซ อมตะ เซอร์วิสเซส จำกัด	1	-	-	-	-	-
บริษัท อมตะ บี.ไอจี อินดัสเทรียล แก๊ส จำกัด	(6)	(8)	-	-	-	-
บริษัท อมตะ เนท์เวอร์ค จำกัด	51	44	-	-	-	-
Quang Tri Development Consortium Company Limited	18	(4)	-	-	-	-
Amata Power (Bien Hoa) Limited	11	8	-	5	-	-
Amata B.Grimm Power Vietnam Company Limited	-	-	-	-	-	-
รวม	948	989	(14)	16	-	-

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับของการร่วมค้า

ในระหว่างปี บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วม ค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทรับ ในระหว่างปี	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
บริษัท ไทย-เจแปนนิส อมตะ จำกัด	(22)	(30)	-	-	-	-
Great Mekong Consultancy Pte., Ltd.	1	-	-	-	-	-
รวม	(21)	(30)	-	-	-	-

ค) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	5,476
การลงทุนเพิ่ม	35
ส่วนแบ่งกำไร	948
การรับรู้รายการผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14)
เงินปันผลรับ	(539)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	5,906

Amata B.Grimm Power Vietnam Company Limited

เมื่อวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท Amata B.Grimm Power Vietnam Company Limited (ABPVN) ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคาในประเทศเวียดนาม โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 25,621.93 ล้านเวียดนามดอง (เทียบเท่ากับ 35.23 ล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด การเข้าลงทุนดังกล่าวส่งผลให้บริษัท ABPVN มีสถานะเป็นบริษัทร่วมของกลุ่มกิจการ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายละเอียดของสิ่งตอบแทนที่จ่ายในการลงทุน ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม มูลค่า ณ วันที่ซื้อเงิน ลงทุน ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันของราคาที่ยจ่ายซื้อ	35
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาตามสัดส่วนได้เสีย	33
มูลค่าปัจจุบันของราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิที่ได้มา	2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ในบริษัทร่วม ที่ได้มาและการปันส่วนราคาซื้อ (PPA) ดังนั้น ผลต่างระหว่างราคาซื้อกับมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำเป็นต้องปรับปรุงให้ถูกต้องตามมูลค่ายุติธรรมและผลของการปันส่วนราคาซื้อ กลุ่มกิจการคาดว่าจะพิจารณามูลค่ายุติธรรมแล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับจากวันที่กลุ่มกิจการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าว

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย ล้านบาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	251	409
การลงทุนเพิ่ม	39	39
การเลิกกิจการ	(3)	(3)
ส่วนแบ่งขาดทุน	(21)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	266	445

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในบริษัท ไทย-เจแปนเนิส อมตะ จำกัด เป็นจำนวน 38.25 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 Great Mekong Consultancy Pte., Ltd. ได้จดทะเบียนเลิกกิจการ โดยบริษัทได้ส่วนของทุนคืนจำนวน 1.38 ล้านบาท มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียร้อยละ 45 ของ Great Mekong Consultancy Pte., Ltd. ณ วันที่เลิกกิจการมีมูลค่า 2.58 ล้านบาท บริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการเลิกกิจการของการร่วมค้าจำนวน 1.20 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจ/ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท อมตะ ซิตี้ ระยอง จำกัด	ไทย	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	86	86	86	86	14	14	501	501
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้	ไทย	สร้างโรงงานให้เช่า	49	49	49	49	51	51	196	196
- บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	-	-	49	49	51	51	-	-
Amata Asia Limited	ฮ่องกง	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100	100	100	100	-	-	-	-
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้	เวียดนาม	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	37	37	73	73	27	27	154	154
- Amata City Bienhoa Joint Stock Company	เวียดนาม	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	-	-	66	66	34	34	-	-
- Amata Township Long Thanh Company Limited	เวียดนาม	พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม	-	-	68	68	32	32	-	-
- Amata City Halong Joint Stock Company	เวียดนาม	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	-	-	58	58	42	42	-	-
- Amata City Long Thanh Joint Stock Company ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้	เวียดนาม	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	-	-	68	68	32	32	-	-
- Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited	เวียดนาม	พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม	-	-	37	37	63	63	-	-
- Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited	เวียดนาม	พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม	-	-	37	37	63	63	-	-
บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด	ไทย	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และสร้างโรงงานให้เช่า	21	21	47	47	53	53	210	210
ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้										
- บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม ระยอง ไทย-จีน 2 จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	51	47	100	53	-	-	3

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจ/ ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท อมตะ ยู จำกัด	ไทย	ผลิต จัดจำหน่ายน้ำและบำบัดน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม	82	82	98	98	2	2	2,216	2,216
ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้										
- บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริหารดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	-	-	89	89	11	11	-	-
- บริษัท อมตะ บี.กริม รีนิวเอเบิลเอ็นเนอร์ยี จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์	-	-	73	-	27	-	-	-
- Amata U Laos Co., Ltd.	ลาว	ผลิต จัดจำหน่ายน้ำและบำบัดน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม	-	-	97	-	3	-	-	-
บริษัท อมตะ เค ดับเบิลยู อี จี เอ็ดยูเคชั่น จำกัด	ไทย	โรงเรียนนานาชาติ	51	51	51	51	49	49	5	5
บริษัท อมตะ เอ็นเนอจี จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	-	100	-	100	-	-	-	1
Amata Asia (Myanmar) Limited	ฮ่องกง	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100	100	100	100	-	-	228	228
ซึ่งมีบริษัทย่อย ดังนี้										
- Yangon Amata Smart and ECO City Limited	เมียนมา	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	-	-	53	53	47	47	-	-
Amata City Lao Company Limited	ลาว	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม	97	93	97	93	3	7	244	140
บริษัท อมตะ จีเอ็มเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาเมืองอัจฉริยะ พื้นที่อุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและการพัฒนาแบบผสมผสาน	80	80	80	80	20	20	60	60
บริษัท ระยอง พาร์ทเนอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100	100	100	100	-	-	2	2
บริษัท ชลบุรี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	-	100	-	-	-	3	-
รวม									3,819	3,716
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย									(62)	(56)
เงินลงทุนบริษัทย่อย - สุทธิ									3,757	3,660

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทฯ รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับบริษัท อมตะ เค ดับเบิลยู อี จี เอ็ดยูเคชั่น จำกัด ทั้งจำนวน 5.35 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ก) งบฐานะการเงินโดยสรุป

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)				บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ			
	และบริษัทย่อย		บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด		บริษัท อมตะ ซิตี้ ระยอง จำกัด		อุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,883	5,112	44	39	1,369	2,212	4,076	3,083
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,734	9,682	5,741	5,461	8,448	5,289	2,937	1,875
รวมสินทรัพย์	13,617	14,794	5,785	5,500	9,817	7,501	7,013	4,958
หนี้สินหมุนเวียน	3,273	3,998	481	463	2,657	2,168	1,456	1,547
หนี้สินไม่หมุนเวียน	4,063	4,567	3,630	3,562	2,462	763	1,786	433
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,336	8,565	4,111	4,025	5,119	2,931	3,242	1,980
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	5,066	4,537	820	752	4,056	3,945	1,769	1,397
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,215	1,692	854	723	642	625	2,002	1,581
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของ	6,281	6,229	1,674	1,475	4,698	4,570	3,771	2,978

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)				บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ			
	และบริษัทย่อย		บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด		บริษัท อมตะ ซิตี้ ระยอง จำกัด		อุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
รายได้	3,970	5,379	594	496	2,602	3,431	1,849	2,134
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	813	107	288	229	758	745	793	833
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(626)	(308)	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	187	(201)	288	229	758	745	793	833

ค) งบกระแสเงินสดโดยสรุป

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)				บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ			
	และบริษัทย่อย		บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด		บริษัท อมตะ ซิตี้ ระยอง จำกัด		อุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,003	930	307	326	1,241	2,164	(16)	1,726
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(822)	(1,747)	(391)	(612)	(3,165)	(2,131)	(2,312)	(39)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(97)	506	84	291	1,913	(54)	1,459	(637)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	58	(101)	-	-	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด								
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	142	(412)	-	5	(11)	(21)	(869)	1,050

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเพิ่มการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท ชลบุรี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2568 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ภายใต้ชื่อ บริษัท ชลบุรี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CED) มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และบริษัท ระยอง พาร์ทเนอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นบริษัทย่อย โดย CED ได้เรียกชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน บริษัทได้รับรู้เป็นเจ้าของนี้ค่าหุ้นจำนวน 2.55 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย

บริษัท อมตะ ซิตี ลาว จำกัด

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนของบริษัท อมตะ ซิตี ลาว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 93.33 โดยบริษัทได้ชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมเป็นจำนวน 103.60 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน ACL เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 93.33 เป็นร้อยละ 97.03

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทและกลุ่มกิจการขายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน 2 จำกัด (TCR 2) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทและกลุ่มกิจการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด (TCR) โดยกิจการได้รับชำระเงินค่าหุ้นและทำสัญญาโอนขายหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2568 จึงส่งผลให้ TCR 2 สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ทั้งนี้ TCR 2 ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ เนื่องจากบริษัทและกลุ่มกิจการยังคงถือหุ้นใน TCR ทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 46.90 และกลุ่มกิจการไม่ได้เสียอำนาจการควบคุมใน TCR 2 จากการทำการรายการดังกล่าว

มูลค่าผลตอบแทนที่บริษัทและกลุ่มกิจการได้รับจากการทำการรายการดังกล่าวเท่ากับ 290.05 ล้านบาท และ 568.69 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนรายการดังกล่าวจำนวน 287.50 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และรับรู้ผลกระทบของรายการนี้ในข้อมูลทางการเงินรวมในรายการ "ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย" เป็นจำนวน 3.01 ล้านบาทในงบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 TCR 2 อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited และ Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited

พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 Amata City Long Thanh Joint Stock Company (“ACLT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญากรอบความตกลงว่าด้วยการโอนขายหุ้นใน Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited (“ASCLT 1”) และ Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited (“ASCLT 2”) กับบริษัทในประเทศเวียดนามสองแห่ง โดย ACLT จะทยอยโอนหุ้นและรับชำระเงินค่าหุ้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อได้ชำระเงินมัดจำจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน ASCLT 1 และ ASCLT 2 ให้กับ ACLT จำนวน 70 พันล้านเวียดนามดอง (พ.ศ. 2567 : เทียบเท่า 94 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบฐานะการเงินรวม

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 ACLT ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ ASCLT 1 และ ASCLT 2 จำนวนร้อยละ 49 กับผู้ซื้อภายใต้สัญญากรอบความตกลงว่าด้วยการโอนหุ้นดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2564 ACLT ได้โอนหุ้นจำนวนร้อยละ 49 ของ ASCLT 1 และ ASCLT 2 ให้กับผู้ซื้อ โดย ACLT ได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 752 พันล้านเวียดนามดองหรือเทียบเท่า 1,048 ล้านบาทจากผู้ซื้อ โดยแบ่งชำระเป็นสองงวด งวดแรกร้อยละ 90 ได้รับชำระเป็นเงินสดในวันที่โอนหุ้นจำนวน 677 พันล้านเวียดนามดองหรือเทียบเท่า 943 ล้านบาท และงวดที่สองอีกร้อยละ 10 จำนวน 75 พันล้านเวียดนามดอง (พ.ศ. 2567: จำนวน 100 ล้านบาท) จะชำระตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น ลูกหนี้ค่าหุ้นส่วนที่เหลือนี้ได้แสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบฐานะการเงินรวม ทำให้ ACLT มีสัดส่วนการถือหุ้นใน ASCLT 1 และ ASCLT 2 ลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่ออกฝ่ายบริหารได้พิจารณาว่า ACLT ยังคงมีอำนาจควบคุม ASCLT 1 และ ASCLT 2 ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวจึงยังคงเป็นบริษัทย่อยของ ACLT เช่นเดิม

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้รับเงินจ่ายล่วงหน้าจากผู้ร่วมลงทุนอีกจำนวนเงิน 205 พันล้านเวียดนามดองหรือเทียบเท่า 246 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: เทียบเท่า 273 ล้านบาท) สำหรับการโอนถือหุ้นส่วนที่เหลือ ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบฐานะการเงินรวม

รายการดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้กลุ่มกิจการมีลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นจำนวน 100.43 ล้านบาท และ 367.26 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

พ.ศ. 2568

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“AMATA”) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติให้ ACLT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำหน่ายหุ้นสามัญของ ASCLT 1 และ ASCLT 2 ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่บริษัทในประเทศเวียดนาม

ต่อมาในระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ. 2568 ACLT เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวกับผู้ซื้อรายเดิม พร้อมทั้งได้ยกเลิกสัญญากรอบความตกลงว่าด้วยการโอนหุ้นที่ได้ทำไว้ในปี พ.ศ. 2563 และเข้าทำบันทึกข้อตกลงการหักลบจำนวนเงินของลูกหนี้และหนี้สินระหว่างกันที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาเดิม

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการยังมีภาระผูกพันที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเพื่อให้สินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริษัทย่อยทั้งสองแห่งอยู่ในสภาพที่พร้อมขาย ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงพิจารณาว่าการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเงินลงทุนดังกล่าวยังไม่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่าคงเหลือของรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
สินทรัพย์		
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	100
หนี้สิน		
เงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	36	273
เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	72	94
รวมเงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	108	367

รายการเคลื่อนไหวของลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์	หนี้สิน	
		เงินรับล่วงหน้า จากการจำหน่าย เงินลงทุนใน บริษัทย่อย	เงินมัดจำรับ จากการจำหน่าย เงินลงทุนใน บริษัทย่อย
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ยอดคงเหลือต้นปี	100	(273)	(94)
กระแสเงินสด:			
เงินสดรับ	-	-	(72)
ไม่ใช่กระแสเงินสด:			
เรียกปรับชำระค่าหุ้นเพิ่ม (ค้างรับ)	215	-	-
หักกลับ ลูกหนี้และเงินมัดจำรับจากการจำหน่าย เงินลงทุนในบริษัทย่อย	(84)	-	84
หักกลับ ลูกหนี้และเงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่าย เงินลงทุนในบริษัทย่อย	(210)	210	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(10)	27	10
ยอดคงเหลือสิ้นปี	11	(36)	(72)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวตามที่แสดงในตารางข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

- ในระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการได้รับเงินล่วงหน้าบางส่วนเพิ่มเติมจากเงินที่ได้รับมาแล้วก่อนหน้านี้ เป็นจำนวน 60 พันล้านบาทเวียดนามดอง หรือเทียบเท่ากับ 72.09 ล้านบาท โดยเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นฉบับปี พ.ศ. 2568 ซึ่งเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวถูกรวมอยู่ในรายการ “เงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบฐานะการเงินรวม
- ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2568 ASCLT 1 และ ASCLT 2 ได้จัดระเบียบการเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงิน 364 พันล้านบาทเวียดนามดอง (หรือเทียบเท่า 438.21 ล้านบาท) โดยปันส่วนเงินทุนมาจากเงินรับล่วงหน้าจากการขายหุ้นที่กลุ่มกิจการเคยได้รับมาในอดีต จำนวน 245 พันล้านบาทเวียดนามดอง (หรือเทียบเท่า 294.25 ล้านบาท) โดยคู่สัญญาตกลงหักกลับสินทรัพย์และหนี้สินจากเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจำนวน 209.91 ล้านบาท และ 84.35 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการและผู้ร่วมลงทุนคงเหลือเงินเพิ่มทุนที่ต้องจ่ายสมทบอีกจำนวน 119 พันล้านบาทเวียดนามดอง หรือเทียบเท่า 143.96 ล้านบาท เพื่อให้ครบตามจำนวนที่บริษัทย่อยจัดระเบียบเพิ่มทุน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน ล้านบาท	สินทรัพย์สิทธิ การใช้ ล้านบาท	ส่วนปรับปรุงที่ดิน			รวม ล้านบาท
			อาคารให้เช่า ล้านบาท	และระบบ สาธารณูปโภค ล้านบาท	อาคารระหว่าง ก่อสร้าง ล้านบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	1,782	116	4,235	1,129	221	7,483
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(72)	(1,180)	(191)	-	(1,443)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	-	(39)	-	-	(39)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	1,782	44	3,016	938	221	6,001
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,782	44	3,016	938	221	6,001
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	2	3	519	524
การขายและการตัดจำหน่าย - สุทธิ	(6)	-	(20)	-	-	(26)
ค่าเสื่อมราคา	-	(4)	(147)	(16)	-	(167)
การโอนเข้า (ออก)	293	(4)	733	(583)	(351)	88
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(1)	(10)	-	(11)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,069	36	3,583	332	389	6,409
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	2,069	109	4,940	529	389	8,036
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(73)	(1,318)	(197)	-	(1,588)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	-	(39)	-	-	(39)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	2,069	36	3,583	332	389	6,409

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	ส่วนปรับปรุงที่ดิน			รวม
			อาคารให้เช่า	และระบบ สาธารณูปโภค	อาคารระหว่าง ก่อสร้าง	
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,069	36	3,583	332	389	6,409
การซื้อเพิ่มขึ้น	101	-	4	1	597	703
การโอนเข้า (ออก)	143	-	707	2	(710)	142
การขายและการตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(1)	(1)
ค่าเสื่อมราคา	-	(6)	(154)	(16)	-	(176)
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	53	-	-	-	53
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(1)	(19)	-	(20)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,313	83	4,139	300	275	7,110
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
ราคาทุน	2,313	162	5,648	509	275	8,907
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(79)	(1,470)	(209)	-	(1,758)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	-	(39)	-	-	(39)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	2,313	83	4,139	300	275	7,110

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน				รวม
	ที่ดิน	อาคารให้เช่า	และระบบ	อาคารระหว่าง	
ที่ดิน	อาคารให้เช่า	สาธารณูปโภค	ก่อสร้าง	รวม	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567					
ราคาทุน	1,052	304	80	46	1,482
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(131)	(80)	-	(211)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	1,052	173	-	46	1,271
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,052	173	-	46	1,271
การโอนเข้า (ออก)	-	-	13	(13)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(5)	(3)	-	(8)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,052	168	10	33	1,263
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
ราคาทุน	1,052	304	93	33	1,482
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(136)	(83)	-	(219)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	1,052	168	10	33	1,263

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน				รวม
	ที่ดิน	อาคารให้เช่า	และระบบ	งานระหว่าง	
ล้านบาท	ล้านบาท	สาธารณูปโภค	ก่อสร้าง	ล้านบาท	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,052	168	10	33	1,263
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	21	21
ค่าเสื่อมราคา	-	(5)	(3)	-	(8)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,052	163	7	54	1,276
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
ราคาทุน	1,052	304	93	54	1,503
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(141)	(86)	-	(227)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	1,052	163	7	54	1,276

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม	12,666	11,942	3,321	3,321

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ถูกประเมินโดยใช้ราคาซื้อขายในตลาด เนื่องจากลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์และการขาดแคลนข้อมูลเชิงเปรียบเทียบ ผู้ประเมินอิสระจึงใช้แบบจำลองในการประเมินมูลค่ามาใช้ เช่น วิธีเปรียบเทียบราคาขาย วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด และวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง เป็นต้น ซึ่งเป็นการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าว ประกอบด้วยอัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตของค่าเช่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	ระบบสาธารณูปโภค	ยานพาหนะ	สินทรัพย์อื่น	ประมาณการค่ารีออลอน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)										
ราคาทุน	544	166	1,260	398	1,727	93	24	-	250	4,462
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(100)	(633)	(320)	(979)	(76)	(24)	-	-	(2,132)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	544	66	627	78	748	17	-	-	250	2,330
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)										
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	544	66	627	78	748	17	-	-	250	2,330
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	18	11	42	9	5	-	216	103	404
การโอนเข้า (ออก)	-	(1)	120	8	455	(1)	-	-	(124)	457
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	-	(71)	-	-	-	(3)	(74)
ค่าเสื่อมราคา	-	(21)	(50)	(30)	(77)	(4)	-	(5)	-	(187)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(13)	(1)	(19)	-	-	-	(10)	(43)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	544	62	695	97	1,045	17	-	211	216	2,887
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)										
ราคาทุน (ปรับปรุงใหม่)	544	184	1,347	447	2,086	90	24	216	216	5,154
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(122)	(652)	(350)	(1,041)	(73)	(24)	(5)	-	(2,267)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	544	62	695	97	1,045	17	-	211	216	2,887

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม									
	ที่ดิน ล้านบาท	ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน ล้านบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร ล้านบาท	เครื่อง ตกแต่งและ อุปกรณ์ ล้านบาท	ระบบ สาธารณูปโภค ล้านบาท	ยานพาหนะ ล้านบาท	สินทรัพย์อื่น ล้านบาท	ประมาณการ ค่ารีถอน ล้านบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง ล้านบาท	รวม ล้านบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568										
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	544	62	695	97	1,045	17	-	211	216	2,887
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	32	11	61	12	11	-	-	108	235
การโอนเข้า (ออก)	94	2	95	14	138	-	-	20	(193)	170
ค่าเสื่อมราคา	-	(23)	(54)	(35)	(102)	(6)	-	(3)	-	(223)
ปรับปรุงประมาณการรีถอน	-	-	-	-	-	-	-	(103)	-	(103)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(34)	(1)	(69)	-	-	(21)	(15)	(140)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	638	73	713	136	1,024	22	-	104	116	2,826
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568										
ราคาทุน	638	218	1,398	518	2,152	96	24	109	116	5,269
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(145)	(685)	(382)	(1,128)	(74)	(24)	(5)	-	(2,443)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	638	73	713	136	1,024	22	-	104	116	2,826

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ส่วนปรับปรุง		อาคาร	เครื่อง	ระบบ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์อื่น	งานระหว่าง	รวม
	ที่ดิน	ที่ดิน		ตกแต่งและ					
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	อุปกรณ์	สาธารณูปโภค	ล้านบาท	ล้านบาท	ก่อสร้าง	ล้านบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)									
ราคาทุน	124	39	135	104	134	27	24	-	587
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(38)	(45)	(93)	(133)	(27)	(24)	-	(360)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	124	1	90	11	1	-	-	-	227
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)									
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	124	1	90	11	1	-	-	-	227
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	10	-	4	-	5	19
การโอนเข้า (ออก)	-	-	5	-	-	-	-	(5)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1)	(3)	(6)	(1)	-	-	-	(11)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	124	-	92	15	-	4	-	-	235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)									
ราคาทุน	124	39	140	114	134	27	24	-	602
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39)	(48)	(99)	(134)	(23)	(24)	-	(367)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	124	-	92	15	-	4	-	-	235

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม ล้านบาท
	ที่ดิน ล้านบาท	ส่วนปรับปรุงที่ดิน ล้านบาท	อาคาร ล้านบาท	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ ล้านบาท	ระบบ สาธารณูปโภค ล้านบาท	ยานพาหนะ ล้านบาท	สินทรัพย์อื่น ล้านบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568								
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	124	-	92	15	-	4	-	235
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	6	-	-	-	6
การโอนเข้า (ออก)	94	-	-	-	-	-	-	94
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(4)	(6)	-	(1)	-	(11)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	218	-	88	15	-	3	-	324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568								
ราคาทุน	218	39	140	120	134	27	24	702
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39)	(52)	(105)	(134)	(24)	(24)	(378)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	218	-	88	15	-	3	-	324

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน ล้านบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม ล้านบาท
		อาคาร ล้านบาท	ยานพาหนะ ล้านบาท	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)	114	345	56	515
การเพิ่มขึ้น	12	1	19	32
การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาเช่า	(1)	-	-	(1)
ค่าเสื่อมราคา	(5)	(29)	(17)	(51)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(11)	-	-	(11)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	109	317	58	484
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	109	317	58	484
การเพิ่มขึ้น	-	85	20	105
การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาเช่า	98	-	-	98
โอนเข้า	44	-	-	44
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(6)	(32)	(20)	(58)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(7)	-	-	(7)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	238	370	58	666

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ	ยานพาหนะ	รวม
	ส่วนปรับปรุงอาคาร ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	-	24	24
การเพิ่มขึ้น	-	8	8
ค่าเสื่อมราคา	-	(7)	(7)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	-	25	25
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	-	25	25
การเพิ่มขึ้น	3	11	14
ค่าเสื่อมราคา	(1)	(8)	(9)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2	28	30

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	84	84	1	1
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	197	95	10	7

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

20 เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,437 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,865 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทที่มีจำนวนเงิน 666 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 473 ล้านบาท) ซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการจัดซื้อที่ดิน คาดว่าจะดำเนินการจัดซื้อและโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินมาเป็นของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี พ.ศ. 2569 ถึง พ.ศ. 2570

21 ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเคลื่อนไหวของที่ดินรอการพัฒนาระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม ล้านบาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ ล้านบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 (ปรับปรุงใหม่)	18,132	14,072
การซื้อที่ดินรอการพัฒนา	7,449	4,573
การโอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	1,018	145
ค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน	1,183	1,157
โอนออกไปยังรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(12,968)	(12,660)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	14,814	7,287

22 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินคือต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามเพื่อพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทย่อยต่อไป ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาเป็นของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ในจำนวนนี้มีเงินจ่ายล่วงหน้า 2,223 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 2,670 ล้านบาท) เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับสิทธิในการใช้ที่ดินที่ผ่านกระบวนการประกาศเวนคืนโดยหน่วยงานรัฐบาลแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ผู้ร่วมลงทุนของบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามได้นำเอกสารสิทธิในการใช้ที่ดินจำนวน 441 พันล้านเวียดนามดองหรือเทียบเท่า 529 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 589 ล้านบาท) ไปใช้ในการจดจำนองการค้ำประกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับการสนับสนุนเงินลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นร่วมทุน โดยการจดจำนองเอกสารสิทธิในการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนของการถือหุ้นของผู้ร่วมลงทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

23 เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการเวียดนาม

เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการเวียดนามคือ เงินคงเหลือภายหลังการจ่ายค่าชดเชย เงินสนับสนุนจากการเวนคืนที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ เบียนห์ ซึ่งทาง Amata City Bienhoa Joint Stock Company ได้เคยนำเสนอให้แก่หน่วยงานราชการของเวียดนาม เพื่อให้ช่วยดำเนินการเวนคืนที่ดินให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้รายการดังกล่าวได้รับอนุมัติให้สามารถนำมาหักกับค่าเช่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นที่รัฐบาลจะเรียกเก็บกับบริษัทย่อยในอนาคต

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568****24 เงินประกันการพัฒนาโครงการ**

เงินประกันการพัฒนาโครงการคือเงินประกันที่หน่วยงานราชการของรัฐบาลเวียดนามเรียกเก็บจากบริษัทย่อยของบริษัทเพื่อเป็นหลักประกันในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทย่อยของบริษัทจะได้รับเงินประกันดังกล่าวคืน ตามความคืบหน้าของโครงการ

25 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	177	199	67	73
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(805)	(830)	(34)	(28)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(628)	(631)	33	45

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม				
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้ารับจากลูกค้า ล้านบาท	สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ล้านบาท	ผลขาดทุนทางภาษี ล้านบาท	อื่น ๆ ล้านบาท	รวม ล้านบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567					
(ปรับปรุงใหม่)	24	15	16	143	198
(เพิ่ม) ลดในกำไรหรือขาดทุน	-	1	(16)	18	3
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	(2)	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
(ปรับปรุงใหม่)	24	16	-	159	199
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	24	16	-	159	199
(เพิ่ม) ลดในกำไรหรือขาดทุน	-	1	-	(18)	(17)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	(5)	(5)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	24	17	-	136	177

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม				
	รายได้จากการ	ค่าเสื่อมราคา	รายได้รับ	เงินลงทุนใน	รวม
	ให้ใช้	สะสม	ล่วงหน้า	บริษัทร่วม	
	สิทธิเหนือพื้นดิน	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท		
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567					
(ปรับปรุงใหม่)	7	181	469	171	828
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	(3)	22	(15)	19	23
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(21)	-	(21)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
(ปรับปรุงใหม่)	4	203	433	190	830
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	4	203	433	190	830
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	(2)	17	(14)	12	13
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(38)	-	(38)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2	220	381	202	805

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เงินมัดจำและ เงินรับล่วงหน้า รับจากลูกค้า ล้านบาท	สำรอง			รวม
		ผลประโยชน์		ผลขาดทุน ทางภาษี	
		ระยะยาวของ พนักงาน	ผลขาดทุน ทางภาษี		
ล้านบาท					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	11	7	16	47	81
(เพิ่ม) ลดในกำไรหรือขาดทุน	-	1	(16)	7	(8)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	11	8	-	54	73
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	11	8	-	54	73
(เพิ่ม) ลดในกำไรหรือขาดทุน	-	1	-	(7)	(6)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	11	9	-	47	67

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	รายได้จากการ	ค่าเสื่อมราคา	อื่น ๆ	รวม
	ให้ใช้			
	สิทธิเหนือพื้นดิน	สะสม	ล้านบาท	ล้านบาท
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1	24	-	25
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	-	3	-	3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1	27	-	28
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	1	27	-	28
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	-	2	-	2
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	4	4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1	29	4	34

26 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,649	1,507	700	1,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38 จ))	59	8	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หมายเหตุ 28)	-	1,700	-	1,700
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,928	2,442	2,276	860
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	5,636	5,657	2,976	3,560
รายการไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุ 28)	1,249	1,249	1,249	1,249
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12,294	10,477	3,930	5,545
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	13,543	11,726	5,179	6,794
เงินกู้ยืมรวม	19,179	17,383	8,155	10,354

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

26.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน รวม ล้านบาท	งบการเงิน เฉพาะกิจการ ล้านบาท
ราคาตามบัญชีตั้งห้รอบระยะเวลา	12,919	6,405
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	10,237	2,500
จ่ายชำระคืน	(6,584)	(2,699)
ผลต่างจากการแปลงค่าข้อมูลทางการเงิน	(350)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นห้รอบระยะเวลา	16,222	6,206

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 16,222 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาท และเวียดนามดอง เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร (THOR RATE) อัตราดอกเบี้ย Fallback (THBFIX) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี (PRIME RATE) โดยบวกหรือลบอัตราตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสและชำระดอกเบี้ยเป็นประจำทุกเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมกราคม พ.ศ. 2569 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2576

มูลค่ายุติธรรมของของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งพิจารณาว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยตลาด และอยู่ในข้อมูลระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวที่มูลค่ายุติธรรมแตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี จะแสดงในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินหลายประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทยังต้องได้รับหนังสือยินยอมจากธนาคารก่อนการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมของ Amata City Long Thanh Joint Stock Company และ Amata City Halong Joint Stock Company กำประกันโดยบริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

27 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
เจ้าหนี้การค้า	773	919	278	228
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38 ข))	110	202	103	195
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	171	102	21	41
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38 ข))	6	3	12	3
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	988	1,476	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	336	260	83	79
รวม	2,384	2,962	497	546

28 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,700	-	1,700
หุ้นกู้	1,249	1,249	1,249	1,249
รวม	1,249	2,949	1,249	2,949

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,949	5,647	2,949	5,647
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,700)	(2,700)	(1,700)	(2,700)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการ ตัดบัญชีระหว่างปี	-	2	-	2
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,249	2,949	1,249	2,949

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายละเอียดหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการและบริษัท เป็นหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักค้ำประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ลำดับที่	ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ
				จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	750	4.00%	3 สิงหาคม พ.ศ. 2571	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจ่ายในวันที่ 3 กุมภาพันธ์และ 3 สิงหาคมของทุกปี
2	500	3.70%	1 ตุลาคม พ.ศ. 2570	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจ่ายในวันที่ 1 เมษายนและ 1 ตุลาคมของทุกปี
รวม	1,250			

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2 มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 750 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทไม่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และเป็นหุ้นกู้ที่ออกใหม่แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง โดยหุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกหกเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2571

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 3 มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 500 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทไม่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และเป็นหุ้นกู้ที่ออกใหม่แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง โดยหุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกหกเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2570

ภายใต้หุ้นกู้ของบริษัทมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้หลายประการ ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติตาม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ข้อจำกัดเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทมีหนี้สินตามหุ้นกู้ และการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งระบุให้ต้องมีเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล เป็นต้น

29 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	3,986	3,482	32	27
หัก: ดอกเบี่ยรอกการตัดจำหน่าย	(2,765)	(2,390)	(1)	(1)
รวม	1,221	1,092	31	26
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(57)	(52)	(11)	(7)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,164	1,040	20	19

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม ล้านบาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ ล้านบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,125	24
เพิ่มขึ้น	30	8
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(18)	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	84	1
จ่ายค่าเช่า	(95)	(7)
ผลต่างจากการแปลงค่าบทางการเงิน	(34)	-
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,092	26
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	1,092	26
เพิ่มขึ้น	164	14
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	140	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	84	1
จ่ายค่าเช่า	(197)	(10)
ผลต่างจากการแปลงค่าบทางการเงิน	(62)	-
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,221	31

30 เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้าในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 453 ล้านบาท และ 428 ล้านบาทตามลำดับ เป็นเงินที่บริษัทรับจากตัวแทนตามสัญญาแต่งตั้ง Agency Agreement เพื่อเป็นการสงวนสิทธิให้ตัวแทนนำที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ สมาร์ท ซิตี้ ชลบุรี ไปเสนอขายลูกค้าเท่านั้น ซึ่งหากครบกำหนดตามสัญญาแล้วตัวแทนยังไม่สามารถขายที่ดินส่วนนี้ได้ บริษัทจะชำระคืนเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราที่กำหนดในสัญญาต่อไป ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบฐานะการเงิน

31 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (พ.ศ. 2567 : 1.00 บาท) มีจำนวน 1,150,000,000 หุ้น (พ.ศ. 2567 : 1,150,000,000 หุ้น) หุ้นทั้งหมดได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 1,070 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,070 ล้านบาท)

32 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

33 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ก) รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 3,924 ล้านบาท และของบริษัท จำนวน 1,905 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : กลุ่มกิจการจำนวน 2,711 ล้านบาท และของบริษัทจำนวน 830 ล้านบาท)

ข) รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 21,833 ล้านบาท และของบริษัท : จำนวน 15,811 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : กลุ่มกิจการจำนวน 21,690 ล้านบาท และของบริษัทจำนวน 13,904 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

34 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	587	541	217	190
ค่าเสื่อมราคา	461	407	28	26
ค่าจ้างผลิตและบำรุงรักษาระบบผลิตน้ำ	504	412	-	-
ต้นทุนค่าน้ำดิบ	168	256	-	-
ต้นทุนค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง	408	379	-	-
ต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,945	6,927	6,265	1,526
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต	(6,750)	(1,361)	(4,502)	(914)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	69	160	44	47
ค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินและภาษีอื่น	308	181	149	59
ค่าไฟฟ้า	2,129	2,500	7	7
การกลับรายการของต้นทุน				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย (หมายเหตุ 13)	(222)	-	-	-

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 Amata City Halong Joint Stock Company (ACHL) ได้รับหนังสือยืนยันจากคณะกรรมการบริหารเขตเศรษฐกิจกวางนิญ (Quang Ninh Authority) เกี่ยวกับความรับผิดชอบในการก่อสร้างถนนขนาด 6 เลน ในส่วนที่พาดผ่านพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม Amata City Halong โดยจากเดิมที่บริษัทต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนนในส่วนที่พาดผ่านพื้นที่ของบริษัท ได้มีการเปลี่ยนแปลงให้หน่วยงานราชการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนนดังกล่าวแทน

จากการเปลี่ยนแปลงข้างต้น ACHL ได้ปรับปรุงงบประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและขนาดพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของทั้งโครงการใหม่โดยหักพื้นที่ถนนออกจากพื้นที่ที่เคยนำมาคำนวณไว้เดิม

รายการดังกล่าวส่งผลให้มีการกลับรายการต้นทุนค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเคยรับรู้ในอดีต จำนวน 222 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นรายการหักออกจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของรอบระยะเวลาปัจจุบัน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

35 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	855	479	223	122
การปรับปรุงจากรอบระยะเวลาก่อน	(1)	(1)	(3)	6
รวมภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	854	478	220	128
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	30	17	8	11
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	884	495	228	139

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับ อัตราภาษีของประเทศที่บริษัทตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรก่อนภาษี	4,982	3,953	2,645	1,374
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	996	791	529	275
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(226)	(252)	(309)	(163)
รายจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายทางภาษีได้เพิ่ม	(5)	(8)	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	54	17	8	28
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษี				
ที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	(5)	(26)	-	-
การปรับปรุงจากรอบระยะเวลาก่อน	(1)	(1)	(3)	6
อื่น ๆ	71	(26)	3	(7)
ภาษีเงินได้	884	495	228	139

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

36 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	3,148,658,901	2,467,115,516	2,416,755,271	1,234,104,590
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000	1,150,000,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.74	2.15	2.10	1.07

37 เงินปันผล

พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 1,150,000,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 920 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 287.50 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2567 จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 632.50 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.35 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 1,150,000,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 402.50 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2568

พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.65 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 1,150,000,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 747.50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2566 ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 287.50 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2566 จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 460 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท สำหรับหุ้นจำนวน 1,150,000,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 287.50 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2567

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

38 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้แก่ คุณวิกรม กรมดิษฐ์ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 26.23 ตามลำดับ (พ.ศ. 2567: ร้อยละ 26.23)

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 15 และ 16 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไทย-จีน อุตสาหกรรมระยอง เซอร์วิส จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โรงพยาบาลวิภาราม (อมตะนคร) จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ แมนชั่น เซอร์วิส จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอทีพี 30 จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท กรมดิษฐ์ คอร์ป จำกัด	มีบุคคลในครอบครัวของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการ
มูลนิธิอมตะ	มูลนิธิการกุศลซึ่งบริหารงานโดยผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัท
บริษัท กรมดิษฐ์ พาร์ค จำกัด	มีบุคคลในครอบครัวของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ก) รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงิน				นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
รายได้จากการขาย					
อสังหาริมทรัพย์					
บริษัทย่อย	-	-	253	220	ราคาตามสัญญา
บริษัทร่วม	-	276	-	276	ราคาตามสัญญา
รวม	-	276	253	496	
รายได้ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัทร่วม	243	249	-	-	ราคาตลาดหรือราคาตามสัญญา
รายได้เงินปันผล					
บริษัทย่อย	-	-	1,156	815	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
รายได้จากการให้เช่า					
บริษัทย่อย	-	-	42	42	ราคาตามสัญญา
บริษัทร่วม	113	115	4	4	ราคาตามสัญญา
รวม	113	115	46	46	
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร					
อสังหาริมทรัพย์					
บริษัทร่วม	19	20	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	80	102	ร้อยละ 3.50 - 4.55 ต่อปี
บริษัทร่วม	1	1	1	1	ร้อยละ 3.50 - 4.55 ต่อปี
รวม	1	1	81	103	
รายได้ค่าบริหารจัดการ					
บริษัทย่อย	-	-	52	54	ราคาตามสัญญา
ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัทย่อย	-	-	3	3	ราคาตลาดหรือราคาตามสัญญา
บริษัทร่วม	47	47	-	-	ราคาตลาดหรือราคาตามสัญญา
รวม	47	47	3	3	
ค่าใช้จ่ายอื่น					
บริษัทร่วม	19	18	7	7	ราคาตามสัญญาหรือราคาที่ตกลงร่วมกัน

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อสินค้าและบริการ

ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกี่ยวข้องกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
ลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 11)				
บริษัทร่วม	9	29	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 11)				
บริษัทย่อย	-	-	198	258
บริษัทร่วม	3	2	-	3
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน*	147	685	82	653
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ของลูกหนี้อื่น	-	-	(1)	-
รวม	150	687	279	914
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน*	141	46	-	-
เจ้าหนี้การค้า (หมายเหตุ 27)				
บริษัทร่วม	7	7	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน*	103	195	103	195
รวม	110	202	103	195
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 27)				
บริษัทย่อย	-	-	7	1
บริษัทร่วม	5	3	5	1
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน*	1	-	-	1
รวม	6	3	12	3
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน				
บริษัทย่อย	-	-	-	25
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน*	99	99	99	99
รวม	99	99	99	124
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	818	847
บริษัทร่วม	2,216	2,322	177	177
รวม	2,216	2,322	995	1,024

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ซื้อที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน*	-	288	-	288
รวม	-	288	-	288

* มีกรรมการร่วมกันหรือมีบุคคลในครอบครัวของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการ

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ล้านบาท
บริษัทย่อย	
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบปี	1,623
เพิ่มขึ้น	263
รับชำระ	(1,677)
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	200

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยจัดทำขึ้นตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.45 ถึงร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระเมื่อทางถาม

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ง) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัทย่อย		
เงินให้กู้ยืมส่วนที่หมุนเวียน	-	560
เงินให้กู้ยืมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	-	500
	-	1,060
บริษัทร่วม		
เงินให้กู้ยืมส่วนที่หมุนเวียน	2	2
เงินให้กู้ยืมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	16	16
	18	18

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงจากต้นทุนเงินกู้ยืมของบริษัท บวกด้วยอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ครบกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2570

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม
	ล้านบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	8
เพิ่มขึ้น	51
มูลค่าตามบัญชีสิ้นปี	59

บริษัท อมตะ เค ดับเบิ้ลยู อี จี เอ็ดยูเคชั่น จำกัด และบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.50 ถึง 3.55 ต่อปี โดยไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปีหรือเมื่อทางถาม

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ฉ) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงกรรมการและคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	127	125	48	45
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5	15	3	7
รวม	132	140	51	52

39 การส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มกิจการในประเทศไทยได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดบางประการ สิทธิพิเศษดังกล่าวรวมถึงการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้ จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

ในปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการในประเทศไทยมีรายได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาษีอากรของกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเป็นจำนวน 2,187 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 3,467 ล้านบาท)

40 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเป็นจำนวนเงิน 1,912 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารโรงงานและระบบสาธารณูปโภค (พ.ศ. 2567 : จำนวน 168 ล้านบาท) รวมกลุ่มกิจการที่ดำเนินงานในประเทศไทยมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเป็นจำนวนเงิน 2,518 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 678 ล้านบาท)

บริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการในประเทศเวียดนามมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเป็นจำนวน 621 พันล้านเวียดนามดอง หรือประมาณ 746 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารโรงงานและระบบสาธารณูปโภค (พ.ศ. 2567 : จำนวน 623 พันล้านเวียดนามดอง หรือประมาณ 450 ล้านบาท)

สินทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ผู้ร่วมลงทุนของบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามได้นำเอกสารสิทธิ์ในการใช้ที่ดินบางส่วนไปใช้ในการจดจำนองการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับการสนับสนุนเงินลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นร่วมทุน โดยการจดจำนองเอกสารสิทธิ์ในการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนของการถือหุ้นของผู้ร่วมลงทุน (หมายเหตุ 16 และหมายเหตุ 22)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและบำรุงรักษาระบบเส้นท่อน้ำในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง อายุของสัญญามีระยะเวลา 10 ปี

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในขนาดทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการ ดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	26	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	25
รวม	26	50

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาระยะยาว

บริษัท

บริษัทมีภาระที่จะต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอมตะซิตี้ ชลบุรี โดยจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายตามสัญญาเป็นจำนวน 15,944 บาทต่อไร่ นอกจากนี้บริษัทจะต้องชำระเงินกองทุนเพื่อบำรุงรักษานิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อทำสัญญาร่วมดำเนินงานรวม 145 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 99 ล้านบาท) ซึ่ง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานบริษัทได้ชำระสะสมมาแล้วจำนวน 46 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 10 ล้านบาท) และบริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายค่ากำกับบริการตามพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่าปีละประมาณ 14 ล้านบาท

บริษัท อมตะซิตี้ ระยอง จำกัด

บริษัทย่อยมีภาระที่จะต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง โดยจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายตามสัญญาเป็นจำนวน 15,944 บาทต่อไร่ นอกจากนี้บริษัทย่อยจะต้องชำระเงินกองทุนเพื่อบำรุงรักษานิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อทำสัญญาร่วมดำเนินงาน รวม 167 ล้านบาท ซึ่งตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อทำสัญญาร่วมดำเนินงานบริษัทย่อยได้ชำระแล้วเป็นจำนวน 104 ล้านบาท และบริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายค่ากำกับบริการตามพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่าปีละประมาณ 7 ล้านบาท

บริษัท อมตะ ยู จำกัด

เมื่อวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาสิทธิในการประกอบธุรกิจ (Business Right) สาธารณูปโภคด้านน้ำจากบริษัทในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี และบริษัท อมตะซิตี้ ระยอง จำกัด ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง ผู้ให้สิทธิเพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างทรัพย์สินที่ใช้การประกอบธุรกิจสาธารณูปโภคด้านน้ำ บริหารจัดการ บำรุงรักษา ซ่อมแซมสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงท่อน้ำและส่วนประกอบเกี่ยวกับระบบการจัดการน้ำของผู้ให้สิทธิ และจัดเก็บรายได้การให้บริการสาธารณูปโภคด้านน้ำ โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 60 ปีนับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญา โดยบริษัทย่อยต้องชำระค่าสิทธิที่เกิดจากการประกอบธุรกิจด้านน้ำให้แก่ผู้ให้สิทธิเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมดในธุรกิจน้ำก่อนหักค่าใช้จ่าย ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวจำนวน 14 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 14 ล้านบาท)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาสิทธิในการประกอบธุรกิจ (Business Right) สาธารณูปโภคด้านน้ำ จากบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรม หนองละลอก ระยอง เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างทรัพย์สินที่ใช้การประกอบธุรกิจสาธารณูปโภคด้านน้ำ บริหารจัดการ บำรุงรักษา ซ่อมแซมสินทรัพย์ ดังกล่าว รวมถึงท่อน้ำและส่วนประกอบเกี่ยวกับระบบการจัดการน้ำของผู้ให้สิทธิ และจัดเก็บรายได้การให้บริการสาธารณูปโภคด้านน้ำ โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 60 ปีนับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญา โดยบริษัทย่อยต้องชำระค่าสิทธิที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ ด้านน้ำให้แก่ผู้ให้สิทธิเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมดในธุรกิจน้ำก่อนหักค่าใช้จ่าย ในระหว่างรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวจำนวน 0.14 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : ไม่มี)

เพื่อประโยชน์ในการจัดหาทำให้เพียงพอต่อความต้องการการใช้น้ำในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอมตะซิตี้ ระยอง บริษัทย่อยทำสัญญาระยะยาวเพื่อซื้อน้ำดิบและน้ำประปากับบริษัทต่าง ๆ หลายสัญญาในราคาและปริมาณการใช้น้ำตามที่กำหนด ในสัญญา ทั้งนี้ราคาสามารถปรับเพิ่มได้ในอนาคตตามดัชนีราคาผู้บริโภค สัญญาเหล่านี้มีระยะเวลาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2569 ถึง ปี พ.ศ. 2594 ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวจำนวน 185 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 176 ล้านบาท)

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มกิจการเหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน ประมาณ 33 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทจำนวน 3 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : จำนวน 23 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทจำนวน 3 ล้านบาทตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและการปฏิบัติงานตามสัญญาของกลุ่มกิจการ

นอกจากนี้กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตาม สัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยองเป็นจำนวนเงินรวม 2,779 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทจำนวน 1,303 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,581 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทจำนวน 328 ล้านบาท ตามลำดับ)

คดีฟ้องร้องและข้อพิพาท

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ผู้ขายที่ดินรายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทเกี่ยวกับข้อพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี โดยสัญญาดังกล่าวมีเงื่อนไขว่าผู้ขายจะต้องขนขยออกจากที่ดินที่ขายและปรับพื้นที่ให้ ถูกต้องเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อผู้ขายปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ขายได้เรียกร้องให้บริษัทชำระค่าที่ดินจำนวน 50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึก หนี้สินสำหรับค่าที่ดินหลังหักค่าขนขย โดยไม่รวมดอกเบี้ยไว้ในงบการเงินสำหรับปี พ.ศ. 2567 เรียบร้อยแล้ว ต่อมาในเดือนมกราคม พ.ศ. 2568 ศาลในชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องคดี บริษัทจึงไม่มีภาระต้องชำระค่าที่ดินตามที่โจทก์เรียกร้อง

ต่อมาวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ผู้ขายได้ฟ้องบริษัทในศาลแพ่งในกรณีข้อพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายนี้ โดยเรียกร้องชำระหนี้ ค่าที่ดินและทุนทรัพย์จำนวน 50 ล้านบาท ศาลแพ่งได้กำหนดวันสืบพยานและจำเลยในวันที่ 9 - 11 มิถุนายน พ.ศ. 2569 บริษัทยังคง ติดตามความคืบหน้าของคดีอย่างใกล้ชิด และประเมินผลกระทบทางการเงินอย่างรอบคอบ ณ ปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าการปฏิบัติตาม ข้อกำหนดในสัญญาเป็นไปอย่างครบถ้วน และไม่คาดว่าจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากคดีดังกล่าว

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

41 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2568 ของบริษัท

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.75 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 862.50 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของกิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัท กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามที่ปรากฏในทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ในวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2569 และกำหนดจ่ายเงินปันผล ในวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

การอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและลงทุนเพิ่มเติมใน Amata U Laos Co., Ltd. (“AUL”)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AUL มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวนเงิน 10,100 ล้านบาท เทียบเท่าจำนวนเงิน 15 ล้านบาท เป็น 45,000 ล้านบาท เทียบเท่าจำนวนเงิน 67 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 22,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2,000 กีบ โดยบริษัท อมตะ ยู จำกัด และ Amata City Lao Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใน AUL ในสัดส่วนร้อยละ 95 และ 5 ตามลำดับ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนมกราคม พ.ศ. 2569 ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นใน AUL เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

การอนุมัติเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือร้อยละ 75 ของมูลค่าที่ตราไว้ในบริษัท อมตะ บี.กริม รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (“AMBRE”)

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท AMBRE ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติเรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือร้อยละ 75 ของมูลค่าที่ตราไว้ (จากเดิมที่ชำระไว้แล้วร้อยละ 25) คิดเป็นยอดเรียกชำระเพิ่มเติมหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 205.31 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวมีสัดส่วนการถือหุ้นโดย AU ร้อยละ 75 และถือหุ้นโดย บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ สมาร์ท โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 25 โดย AU มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว คิดเป็นจำนวนเงินรวม 153.99 ล้านบาท

การอนุมัติการลงทุนในบริษัท Amata City Phu Tho Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด มหาชน (“AVN”)

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการลงทุนใน Amata City Phu Tho Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20 พันล้านบาทเวียดนาม โดยบริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) จะถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน