

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับกรรมการ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

กรรมการมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจ ภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับกรรมการในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 10	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	8, 10	71,584,862	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 29	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	10	8,696,918	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	10	26,143,136	851,865	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		307,043,711	325,520,203	1,627,585	2,713,448
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		-	902,850	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,071,461,672	25,120,782,619	12,972,771,313	15,147,100,393
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	343,064,492	437,188,909	-	-
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 29	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	11,912,174,712	11,400,955,776	984,993,796	990,019,757
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	8,412,143,828	8,412,143,828
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	12	1,509,693,297	1,388,251,272	507,241,607	478,449,980
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,168,460,324	2,884,018,894	303,006,974	309,306,498
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15	7,217,116,990	6,162,905,540	54,772,750	63,991,117
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		627,145,665	1,348,939,226	69,755,036	80,007,763
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		26,016,830,814	25,111,072,104	11,183,916,015	11,918,199,106
รวมสินทรัพย์		50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499
กรรมการ _____	กรรมการ _____				

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ระยะสั้น	10, 17	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10, 17, 29	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	10	-	8,242,323	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 17	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 19	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	92,162,687	101,731,914	13,615,817	13,615,817
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		263,892,491	89,749,636	19,706,103	522,128
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		98,544,225	103,497,112	34,446,923	51,953,150
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,359,244,074	8,248,420,691	9,695,438,611	10,615,313,483
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ระยะยาว	10, 17	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
หุ้นกู้	10, 19	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
รายได้รอการตัดบัญชี	20	2,098,547,291	2,115,243,089	575,994,253	589,610,070
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	1,144,513,755	1,203,793,824	-	8,932,098
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		220,835,546	200,589,047	20,671,237	25,807,579
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		16,340,972,078	14,451,884,030	2,388,088,477	2,319,923,971
รวมหนี้สิน		23,700,216,152	22,700,304,721	12,083,527,088	12,935,237,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 15,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.40 บาท	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,705,186,191 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว หุ้นละ 0.40 บาท	3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476	3,882,074,476
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	438,704,620	438,704,620	438,704,620	438,704,620
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	31 600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	15,431,368,063	16,539,260,628	7,467,666,167	9,302,320,308
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	3,027,875,128	3,357,118,060	(315,285,023)	(93,037,359)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	23,380,022,287	24,817,157,784	12,073,160,240	14,130,062,045
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,008,054,047	2,714,392,218	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,388,076,334	27,531,550,002	12,073,160,240	14,130,062,045
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	50,088,292,486	50,231,854,723	24,156,687,328	27,065,299,499

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,658,631,131	7,274,184,946	636,799,688	876,500,523
รายได้จากการขายสินค้า	2,203,864,490	1,960,025,392	10,805,498	14,250,140
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,844,182,502	1,806,276,644	142,543,260	119,499,985
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	26 (3,204,882,184)	(3,531,116,410)	(312,525,676)	(529,350,239)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,237,860,879)	(1,105,871,695)	(1,024,948)	(912,139)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(926,561,642)	(889,846,792)	(63,250,373)	(62,216,214)
กำไรขั้นต้น	6,337,373,418	5,513,652,085	413,347,449	417,772,056
รายได้อื่น	24 471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465,012,055)	(406,598,992)	(115,337,523)	(100,770,207)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,123,471,576)	(1,104,299,061)	(512,032,532)	(578,962,951)
ต้นทุนทางการเงิน	25 (467,094,885)	(390,219,548)	(173,500,862)	(157,891,887)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,360,925,389	148,893,593	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27 (474,116,186)	(477,251,031)	(81,481,413)	(57,855,702)
กำไรสำหรับปี	5,640,395,077	4,379,693,904	4,364,047,487	1,750,494,695
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10 (277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21 -	(1,576,442)	-	(18,055,259)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	27 55,561,916	39,832,690	55,561,916	43,128,454
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(222,247,664)	(159,330,763)	(222,247,664)	(172,513,816)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(51,291,646)	(9,089,917)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(73,763,116)	625,914,277	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(125,054,762)	616,824,360	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(347,302,426)	457,493,597	(222,247,664)	(172,513,816)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,293,092,651	4,837,187,501	4,141,799,823	1,577,980,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487	1,750,494,695	
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	549,586,014	572,568,341	-	-	
	<u>5,640,395,077</u>	<u>4,379,693,904</u>	<u>4,364,047,487</u>	<u>1,750,494,695</u>	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	4,761,566,131	4,085,688,501	4,141,799,823	1,577,980,879	
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	531,526,520	751,499,000	-	-	
	<u>5,293,092,651</u>	<u>4,837,187,501</u>	<u>4,141,799,823</u>	<u>1,577,980,879</u>	
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28	0.52	0.39	0.45	0.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

งบการเงินรวม														
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่														
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น														
หมายเหตุ	กำไรสะสม				กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					ส่วนเกิน		รวม	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ทุนสำรองตาม กฎหมาย	จัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	การแปลงค่า งบการเงิน	การวัดมูลค่าใหม่ ของภาวะผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	การวัดมูลค่าเงินลงทุน ในตราสารทุนผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ของบริษัทร่วม และการร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไร	การเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่ ในบริษัทย่อย	จากการรวม การควบคุม เดียวกัน			
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	14,531,476,355	(77,575,926)	30,497,661	66,375,393	(551,495,707)	3,602,774,862	-	22,522,831,734	2,494,935,313	25,017,767,047	
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	(16)	(15)
การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	-	4,065,796	-	-	-	3,913,042	7,978,838	(228,978,838)	(221,000,000)	
เงินปันผลจ่าย	22	-	-	(1,799,341,290)	-	-	-	-	-	-	(1,799,341,290)	-	(1,799,341,290)	
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,063,241)	(303,063,241)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	3,807,125,563	(5,793,780)	(5,671,445)	(158,069,609)	448,097,772	-	-	4,085,688,501	751,499,000	4,837,187,501	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	16,539,260,628	(83,369,706)	28,892,012	(91,694,216)	(103,397,935)	3,602,774,863	3,913,042	24,817,157,784	2,714,392,218	27,531,550,002	
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
เงินปันผลจ่าย	22	-	-	(6,198,701,628)	-	-	-	-	-	-	(6,198,701,628)	-	(6,198,701,628)	
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,864,711)	(237,864,711)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	5,090,809,063	(54,187,576)	-	(222,247,664)	(52,807,692)	-	-	4,761,566,131	531,526,520	5,293,092,651	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	15,431,368,063	(137,557,282)	28,892,012	(313,941,880)	(156,205,627)	3,602,774,863	3,913,042	23,380,022,287	3,008,054,047	26,388,076,334	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	
		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
		จัดสรรแล้ว -	การวัดมูลค่าใหม่	การวัดมูลค่าเงินลงทุน				
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	ในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	เจ้าของ	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,351,166,903	13,101,064	66,375,393	14,351,422,456	
เงินปันผลจ่าย	22	-	-	(1,799,341,290)	-	-	(1,799,341,290)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,750,494,695	(14,444,207)	(158,069,609)	1,577,980,879	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	9,302,320,308	(1,343,143)	(91,694,216)	14,130,062,045	
เงินปันผลจ่าย	22	-	-	(6,198,701,628)	-	-	(6,198,701,628)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	4,364,047,487	-	(222,247,664)	4,141,799,823	
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566	3,882,074,476	438,704,620	600,000,000	7,467,666,167	(1,343,143)	(313,941,880)	12,073,160,240	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ทำไว้ก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
รายการปรับปรุง				
(กลับรายการ) ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
ค่าเสื่อมราคา	14, 15, 26	492,692,989	425,001,489	21,794,887
ค่าตัดจำหน่าย	26	6,272,167	4,849,618	3,737,217
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		94,124,417	(23,519,749)	-
กำไรจากการขายส่วนได้เสียในการร่วมค้า	24	-	(105,779,729)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	24	-	(15,000,000)	-
รับโอนหุ้นโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน		(10)	(10)	-
การตัดจ่ายของเงินลงทุนในส่วนได้เสียในการร่วมค้า	24	-	30,308,383	-
(กลับรายการ) การตัดจ่ายของเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(26,153,411)	4,102,757
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		50	(820,153,840)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		706,588	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		2,250,646	(239,297,825)	39,110
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน		28,996,707	(113,723,749)	(10,351,966)
(กำไร) ขาดทุนจากวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง		(16,939,241)	8,242,323	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	13,330,857	13,236,284	4,343,517
รายได้ดอกเบี้ย	24	(229,002,510)	(176,081,468)	(220,552,781)
รายได้เงินปันผล	24	(154,148,604)	(126,342,551)	(4,225,086,796)
ต้นทุนทางการเงิน	25	467,094,885	390,219,548	173,500,862
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(1,360,925,389)	(148,893,593)	-
การเปลี่ยนแปลงในเงินหมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	8	(71,584,862)	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(108,126,750)	(123,433,552)	40,020,715
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(419,745,093)	1,651,849,303	(1,249,530,404)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		26,474,338	24,564,199	1,085,863
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(138,788,220)	(756,108,221)	(11,023,870)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		604,652,179	(61,838,755)	(66,739,574)
รายได้รอการตัดบัญชี		(26,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(4,952,887)	35,636,149	(17,506,227)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	21	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		20,301,797	2,919,810	(5,136,342)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		5,327,642,679	4,590,504,788	(1,129,583,207)
ดอกเบี้ยรับ		286,555,536	189,190,338	285,546,528
ดอกเบี้ยจ่าย		(485,261,428)	(492,052,558)	(108,101,355)
เงินปันผลรับ		907,670,547	509,638,958	4,225,086,796
ภาษีเงินได้รับคืน		80,026,767	20,565,960	-
ภาษีเงินได้จ่าย		(406,089,846)	(340,973,950)	(45,812,986)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		5,710,544,255	4,476,873,536	3,227,135,776

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(25,345,510)	(26,036)	-	-
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 (1,353,257,848)	(1,034,800,000)	(1,542,363,904)	(2,134,570,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 3,872,800,000	708,327,207	4,632,646,291	2,531,914,000
เงินสดจ่ายให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 (43,111,500)	(28,960,000)	(172,510,000)	(492,488,000)
เงินสดรับคืนจากการให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 51,306,667	50,000,000	692,839,067	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(118,240,560)	-	(118,240,560)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	-	-	-	(5,100,000)
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทร่วม	31,179,372	11,004,484	31,179,372	11,004,484
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(448,824,000)
เงินสดจ่ายเพื่อส่วนได้เสียในการร่วมค้า	12 (130,199,994)	(123,172,200)	(59,100,000)	(18,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหุ้นได้เสียในการร่วมค้า	-	125,937,999	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	315,000,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนถือไว้เพื่อขาย	196,262	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(432,812,541)	-	(90,413,212)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,474,075,647	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,368,845,811)	(1,522,273,974)	(3,862,000)	(8,224,625)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,641,273	341,572,129	-	287,841
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	(66,701,654)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,040,362,911	(301,069,499)	3,578,828,826	(772,654,072)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้น	17 5,150,000,000	2,500,000,000	2,200,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระยะสั้น	17 (1,040,000)	(1,340,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้น	17 (5,100,000,000)	(1,900,000,000)	(2,200,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17 -	83,400,000	4,258,019,680	3,228,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17 -	(631,200,000)	(4,116,955,258)	(658,042,215)
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาว	17 1,100,000,000	2,400,000,000	700,000,000	2,400,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ระยะยาว	17 (2,700,000)	(2,550,000)	(700,000)	(2,550,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว	17 (1,680,000,000)	(4,580,000,000)	(1,680,000,000)	(2,580,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	19 3,500,000,000	4,300,000,000	-	-
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	19 (4,040,000)	(5,864,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	19 (2,790,000,000)	(1,500,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(21,016,269)	(147,335,608)	(6,332,292)	(7,151,506)
เงินปันผลจ่าย	22 (6,172,630,555)	(1,795,114,928)	(6,172,678,865)	(1,795,122,223)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยแก่ส่วนได้เสีย				
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(237,864,711)	(303,063,241)	-	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20 -	-	-	-
เงินสดจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(221,000,015)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(6,259,291,515)	(1,804,067,792)	(7,018,646,735)	585,134,056

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	491,615,651	2,371,736,245	(212,682,133)	2,126,309,864
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,841,356,716	2,457,723,361	2,873,366,781	747,056,917
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	(14,763,139)	11,897,110	(14,739,143)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
รายการที่มีใช้เงินสด				
เจ้าหน้าที่จากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	252,020,585	237,856,149	2,483,299	2,043,494
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	10,009,791	19,740,819	2,014,305	-
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	668,078
เงินปันผลค้างจ่าย	18 47,951,412	21,880,338	47,725,824	21,703,063
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11 548,138,627	-	-	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11 67,759,508	134,012,999	-	14,874,522
โอนจากต้นทุนการพัฒนาไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11 5,207,033	37,459,578	-	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับอนุมัติการเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนาตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

การประกอบการธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 โดยการปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน** ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บิดเบือนข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด** ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กลุ่มกิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

ค) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้** ได้กำหนดให้กิจการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดี่ยว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ นอกจากนี้กลุ่มกิจการควรรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่จะใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- สิทธิทรัพย์สินที่การใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรระยะสมยกมาหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ตามความเหมาะสม

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วมเงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการต่อค้าของสินทรัพย์ที่โอน

4.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนอ งบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบ ของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้าม การรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมด ของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อ รุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงิน ที่นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืน เมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายสินค้าที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ต้นทุนในการก่อสร้างอาคารชุด ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป และก่อสร้างอาคารชุด เงินมัดจำค่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายหรือมีรายได้จากโครงการดังกล่าว

4.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็น SPPI หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม และ (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน)
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็น SPPI หรือไม่

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- FVOCI - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร (ขาดทุน) อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- FVPL - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร (ขาดทุน) อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรม ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุนหรือกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลา รายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

อนุพันธ์ทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้อนุพันธ์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่มีประสิทธิภาพของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น และรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่ไม่มีประสิทธิภาพของอนุพันธ์ทางการเงินเข้ากำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าว ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย 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 โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.7 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

นอกจากนี้กลุ่มกิจการจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่า รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ระยะยาว ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว และค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี ไปเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
สิทธิการใช้ที่ดิน	50 ปี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

	<u>จำนวนปี</u>
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องมือ	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อได้ว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

4.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบางส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบกับของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ยกเว้นสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจะแสดงรวมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

4.12 **หนี้สินทางการเงิน**

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาวะผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาวะผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาวะผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาวะผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ระบุเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.14 รายได้รอการตัดบัญชี

เงินรับจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังไม่รับรู้รายได้เนื่องจากกลุ่มกิจการได้ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดที่ต้องชำระให้แก่ทรัสต์ดังกล่าว

เงินรับจากการให้สิทธิการเช่าที่ดินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีรวมเป็น 60 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันตามงวดของการรับรู้รายได้เป็นรายเดือน

4.15 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

4.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุตรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามที่แยกต่างหากจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบแยกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบแยกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามที่แยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การให้เช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการขายสินค้าเมื่อกกลุ่มกิจการขายสินค้าให้กับลูกค้า

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการ จะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นๆ ในแต่ละสัญญา ที่ทำกับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้าหรือจ่ายในนามของลูกค้าแก่บุคคลหรือกิจการอื่น รวมถึงส่วนลดหรือเงินคืนในอนาคต จะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้ เว้นแต่การจ่ายสิ่งตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการแยกต่างหาก

องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาซึ่งระยะเวลาระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระเงินของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้นกลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการด้วยมูลค่าของเงิน (Time value of money)

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

4.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้เงินทุนเพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการกลุ่มกิจการอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทร่วมประกอบธุรกิจหลักในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าซึ่งมีแหล่งเงินกู้ยืมบางส่วนอยู่ในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการจึงมีความเสี่ยงในรายการส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเกี่ยวเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทร่วมมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคาร สถาบันการเงิน และผู้ออกตราสาร กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือผู้ออกตราสารที่กลุ่มกิจการประเมินว่ามีความน่าเชื่อถือ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะยึดการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละรายหรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

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

การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2565 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2565 ล้านบาท
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
เงินเบิกเกินบัญชี	35	35	35	35
ตัวเงินสินเชื่อ	4,440	4,440	2,240	2,240
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	1,000	1,000	-	-
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	4,000	700	4,000	700
รวม	9,475	6,175	6,275	2,975

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม					มูลค่าตาม บัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียก ชำระ ล้านบาท	ภายใน 1 ปี ล้านบาท	1-5 ปี ล้านบาท	มากกว่า 5 ปี ล้านบาท	รวม ล้านบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,054	-	-	-	1,054	1,054
เงินกู้ระยะสั้น	-	1,663	-	-	1,663	1,650
เงินกู้ระยะยาว	-	696	2,258	-	2,954	2,717
หุ้นกู้	-	2,449	9,735	1,573	13,757	12,610
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	21	43	50	114	82
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	51	72	8	131	131
รวม	1,054	4,880	12,108	1,631	19,673	18,244

	งบการเงินรวม					มูลค่าตาม บัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียก ชำระ ล้านบาท	ภายใน 1 ปี ล้านบาท	1-5 ปี ล้านบาท	มากกว่า 5 ปี ล้านบาท	รวม ล้านบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	790	-	-	-	790	790
เงินกู้ระยะสั้น	-	1,610	-	-	1,610	1,600
เงินกู้ระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
หุ้นกู้	-	3,122	8,311	1,622	13,055	11,900
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	27	54	49	130	93
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	22	63	7	92	92
รวม	790	6,547	10,124	1,678	19,139	17,773

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชี ล้านบาท
	เมื่อเรียกชำระ ล้านบาท	ภายใน 1 ปี ล้านบาท	1-5 ปี ล้านบาท	มากกว่า 5 ปี ล้านบาท	รวม ล้านบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	501	-	-	-	501	501
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,288	-	-	-	8,288	8,288
เงินกู้ระยะยาว	-	681	1,799	-	2,480	2,319
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8	22	16	46	32
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	9	8	-	7	17
รวม	8,789	698	1,829	16	11,332	11,157
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	419	-	-	-	419	419
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,154	-	-	-	8,154	8,154
เงินกู้ระยะยาว	-	1,766	1,696	-	3,462	3,298
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	10	27	19	56	36
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	4	13	-	17	17
รวม	8,573	1,780	1,736	19	12,108	11,924

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ออกหุ้นใหม่ หรือขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1 รวมทั้ง การคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ A- ทั้งนี้ อันดับเครดิตของกลุ่มกิจการยังคงเดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.90 : 1	0.82 : 1	1 : 1	0.92 : 1

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ยืมหลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to equity Ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity: IBD/E ratio) ที่ไม่เกิน 2.5 : 1

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 0.90 : 1 (พ.ศ. 2565 : 0.82 : 1)
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity: IBD/E ratio) เท่ากับ 0.64 : 1 (พ.ศ. 2565 : 0.61 : 1)

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การตัดยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

กลุ่มกิจการทดสอบการตัดยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดกระแสเงินสด

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ประกอบด้วย ประมาณการราคาขายน้ำต่อลูกบาศก์เมตร ประมาณการปริมาณการจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุน อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจน้ำและประเทศที่ลงทุน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่การจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	1,307,699	4,499,186	585,330	587,062
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	5,316,901,529	4,836,857,530	2,645,360,175	2,872,779,719
รวม	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารระยะสั้น	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45	0.18 - 0.55	0.05 - 0.45

8 เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน		
บัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา	71,584,862	-
	71,584,862	-

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ซึ่งเป็นสัญญา 3 ฝ่ายระหว่างบริษัทย่อย คู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจะไม่สามารถถอนเงินจำนวน 72 ล้านบาท (เทียบเท่า 50,950 ล้านบาทเวียดนามดอง) ได้หากยังไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	286,927,973	229,527,142	11,434,881	9,939,335
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	59,896,274	28,560,125	116,731,245	197,744,697
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(4,285,204)	(7,359,920)	(163,119)	(300,155)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	342,539,043	250,727,347	128,003,007	207,383,877
ลูกหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	48,450,884	81,920,304	52,773,359	84,587,124
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	51,029,431	47,339,966	15,026,290	10,788,243
รายได้ค้างรับ	175,640,676	187,953,593	-	-
อื่นๆ	17,041,221	19,494,226	1,771,000	-
รวม	634,701,255	587,435,436	197,573,656	302,759,244

ลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	252,436,877	(153,604)	222,445,398	(491,555)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	90,580,418	(889,379)	28,609,198	(1,070,427)
3 - 6 เดือน	862,035	(297,304)	2,547,693	(1,421,885)
6 - 12 เดือน	202,079	(202,079)	895,193	(830,138)
เกินกว่า 12 เดือน	2,742,838	(2,742,838)	3,589,785	(3,545,915)
รวม	346,824,247	(4,285,204)	258,087,267	(7,359,920)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท	ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน ด้านเครดิต บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	118,618,864	(11,102)	191,091,275	(168,281)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	9,398,692	(40,860)	16,485,757	(24,874)
3 - 6 เดือน	41,570	(4,157)	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	107,000	(107,000)	107,000	(107,000)
รวม	128,166,126	(163,119)	207,684,032	(300,155)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
ยอดต้นปี	7,359,920	12,748,343	300,155	174,066
กลับรายการ (รับรู้) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตในกำไร ยอดสิ้นปี	(3,074,716)	(5,388,423)	(137,036)	126,089
	4,285,204	7,359,920	163,119	300,155

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยกลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า				
ด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,318,209,228	4,841,356,716	2,645,945,505	2,873,366,781
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกถอน	71,584,862	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	583,671,824	540,095,470	182,539,055	291,590,244
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880
เงินฝากประจำ	26,143,136	851,865	-	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ	8,696,918	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความ				
ต้องการของตลาด	343,064,492	437,188,909	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์	783,755,784	1,061,565,363	783,755,784	1,061,565,363
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	73,568,092	67,185,472	3,551,978	3,243,815
เงินมัดจำจ่าย	25,572,546	52,277,685	2,389,526	2,389,526
เงินค้ำประกัน	6,411,394	6,749,428	1,552,364	1,652,364

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ	-	8,242,323	-	-
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ระยะสั้น	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,053,920,330	790,007,923	500,788,733	419,022,913
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน				
หนึ่งปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,049,173,455	2,789,187,762	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	16,100,117	20,629,456	5,626,966	5,945,478
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ระยะยาว	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
หุ้นกู้	10,561,286,856	9,110,728,368	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	66,139,112	72,616,252	26,255,363	30,254,838
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	130,696,709	92,150,455	17,446,050	16,614,550

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียนมีระยะเวลาที่สั้น มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคำนวณโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าที่กำหนดไว้ในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถูกจัดอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ผู้บริหารและคณะทำงานประเมินมูลค่ายุติธรรมจะหารือเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ารายไตรมาส

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดคำนวณโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าดังนี้

- 1) วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนราคาตลาด โดยอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิของกิจการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออก
- 2) วิธีกระแสเงินสดคิดลดซึ่งอ้างอิงจากงบประมาณทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้บริหาร

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม			
	ช่วงของข้อมูล	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
ข้อมูลเพิ่มขึ้น			ข้อมูลลดลง	
กำไรจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้ว	13 - 59 ล้านบาท	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3	ลดลงร้อยละ 0.3
อัตราส่วนลดการขาดสภาพคล่อง	ร้อยละ 15	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 0.4	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4
อัตราส่วนลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	ร้อยละ 5	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1.8	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9

กลุ่มกิจการไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรม	16,939,241	(8,242,323)	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสีย				
ในการร่วมค้า	-	-	(30,308,383)	-
กลับรายการ (รับรู้) ค่าเผื่อการด้อยค่าของ				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	26,153,411	(4,102,757)
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(94,124,417)	23,519,749	-	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่				
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรายได้อื่น	75,850,849	84,988,299	75,850,849	84,988,299
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	(277,809,580)	(197,587,011)	(277,809,580)	(197,587,011)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

11 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	9,318,415,549	11,055,750,132	1,279,186,040	1,824,609,793
เพิ่มขึ้น	3,646,893,468	1,554,766,468	1,562,056,080	-
รับโอนจากเงินจ่ายล่วงหน้า(รวมอยู่ในสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น)	548,138,627	-	-	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	(67,759,508)	(134,012,999)	-	(14,874,522)
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 15)	(5,207,033)	(37,459,578)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	(56,682,894)	2,762,014	-	-
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,204,882,184)	(3,117,309,794)	(312,525,676)	(530,549,231)
โอนไปต้นทุนบริการ	-	(6,080,694)	-	-
ยอดสิ้นปี	10,178,916,025	9,318,415,549	2,528,716,444	1,279,186,040

กลุ่มกิจการได้โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินกู้ (พ.ศ. 2565 : ไม่มี)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไต่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	22,266,190	83,225,283	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน	ร้อยละ 2.97	ร้อยละ 2.30	-	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและส่วนได้เสียในการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ส่วนได้เสียทางอ้อม		เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
			ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
บริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ:									
บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	25	25	5,565	5,084	-	-	
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company	เวียดนาม	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำประปา	24	24	2,079	2,174	-	-	
บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ					4,268	4,143	985	990	
รวม					11,912	11,401	985	990	
การร่วมค้า:									
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ					1,510	1,388	507	478	
รวม					1,510	1,388	507	478	

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้าประกันเงินกู้ของบริษัทร่วม โดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมนั้น ๆ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมถึงการค้าประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้า โดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้ำนั้น ๆ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทร่วม

	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company			
	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด			
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป				
รายได้	6,464,762,304	15,870,843,327	1,138,890,344	482,073,058
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,652,516,882	(65,956,428)	(30,115,156)	(594,593,177)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(261,862,342)	88,064,175	5,761,967	5,913,624
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,390,654,540	22,107,747	(24,353,189)	(588,679,553)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(8,953,699)	614,114,966	(256,824,113)	(21,252,829)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	1,381,700,841	636,222,713	(281,177,302)	(609,932,382)
	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company			
	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด			
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป				
สินทรัพย์หมุนเวียน	9,640,944,891	10,002,633,421	454,877,747	242,236,511
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,785,077,977	30,492,978,030	9,920,265,165	10,718,501,147
หนี้สินหมุนเวียน	(1,492,367,279)	(5,113,461,866)	(248,743,443)	(804,368,374)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(23,031,928,144)	(20,856,461,299)	(6,305,465,708)	(6,150,565,665)
สินทรัพย์สุทธิ	15,901,727,445	14,525,688,286	3,820,933,761	4,005,803,619
สัดส่วนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	ร้อยละ 35	ร้อยละ 35	ร้อยละ 34	ร้อยละ 34
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม	5,565,604,578	5,083,990,875	1,299,117,479	1,361,973,230
ค่าความนิยม	-	-	779,763,824	812,508,355
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	5,565,604,578	5,083,990,875	2,078,881,303	2,174,481,585

12.2 บริษัทร่วมและการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของบริษัทร่วมแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ		
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม:		
กำไรสำหรับปี	849,952,475	319,746,530
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	18,764,051	503,615,664
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	868,716,526	823,362,194
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ		
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไรสำหรับปี	34,505,500	21,560,399
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(2,884,752)	7,458,793
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	31,620,748	29,019,192

12.3 การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้บริหารประเมินว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง เนื่องจากบริษัทร่วมดังกล่าวมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงาน และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่บันทึกด้วยวิธีราคาทุน ในงบการเงินของบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มกิจการซึ่งรวมถึงค่าความนิยม ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย ซึ่งวัดมูลค่าโดยการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานต่อเนื่อง ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ คือ อัตราการเติบโตที่ร้อยละ 5.63 ต่อปี และอัตราคิดลดที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจน้ำและประเทศที่ลงทุนร้อยละ 6.28 ต่อปี หากมีการเพิ่มของอัตราคิดลดอีกร้อยละ 1 ต่อปีก็ยังคงไม่ทำให้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่าราคาตามบัญชี

จากการประเมินการด้อยค่าโดยฝ่ายบริหาร พบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12.4 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	11,400,955,776	990,019,757
การลดทุน	(31,179,372)	(31,179,372)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	26,153,411
ส่วนแบ่งกำไร	1,326,419,889	-
เงินปันผล	(712,331,639)	-
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	15,630,257	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(87,320,199)	-
ยอดสิ้นปี	11,912,174,712	984,993,796

บริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นทางตรง

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 บริษัทร่วมแห่งหนึ่งของบริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนทั้งหมด 3 ครั้ง จาก 9.306 บาทต่อหุ้น เป็น 9.017 บาทต่อหุ้น โดยลดทุนทั้งหมดรวม 31.18 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวจำนวน 26.15 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,388,251,272	478,449,980
เพิ่มขึ้น	130,199,994	59,100,000
รับโอนหุ้นโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน	10	10
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(30,308,383)
ส่วนแบ่งกำไร	35,505,500	-
เงินปันผล	(41,190,305)	-
ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่น	(2,073,174)	-
ยอดสิ้นปี	1,509,693,297	507,241,607

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางตรง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด เป็นจำนวนเงิน 54.00 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด

เมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด เป็นจำนวนเงิน 5.10 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ในระหว่างงวดเนื่องจากมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า ผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้าและรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้าจำนวน 30.31 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

บริษัท รีเน็กซ์ เทคโนโลยี จำกัด

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 บริษัท ดับบลิวเอชเอ พิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้ทำสัญญาร่วมทุนเพื่อจัดตั้ง บริษัท รีเน็กซ์ เทคโนโลยี จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการแพลตฟอร์มสำหรับการซื้อขายพลังงานไฟฟ้าโดยตรงระหว่างผู้ผลิตและผู้ใช้ไฟฟ้า ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเงินลงทุน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 63 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 33.33 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 8.09 ล้านบาท ทั้งนี้การชำระเงินลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่กระทบกับสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทร่วมโดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมนั้นๆ และการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้าโดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	จำหน่ายและบริการสาธารณูปโภค	71	71	1	1	28	28	2,933	2,933

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม

WHAUP (SG) 4 PTE.LTD.

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2566 บริษัท WHAUP (SG) 4 PTE.LTD. ได้ถูกจัดตั้งขึ้นที่ประเทศสิงคโปร์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมในต่างประเทศในอนาคต โดยจดทะเบียนหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นจำนวนเงิน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา กลุ่มกิจการถือหุ้นสามัญดังกล่าวจำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

WHAUP (SG) 5 PTE.LTD.

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2566 บริษัท WHAUP (SG) 5 PTE.LTD. ได้ถูกจัดตั้งขึ้นที่ประเทศสิงคโปร์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมในต่างประเทศในอนาคต โดยจดทะเบียนหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นจำนวนเงิน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา กลุ่มกิจการถือหุ้นสามัญดังกล่าวจำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละราย แสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,039,890,015	1,324,538,017
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	27,777,215,640	26,320,854,986
หนี้สินหมุนเวียน	(4,342,791,366)	(4,981,956,054)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(11,907,591,167)	(10,042,012,316)
สินทรัพย์สุทธิ	13,566,723,122	12,621,424,633
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,883,542,184	2,612,040,283
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	2,781,647,269	2,442,968,953
กำไรสำหรับปี	1,631,256,402	454,142,756
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(73,957,921)	624,855,808
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	1,557,298,481	1,078,998,564
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	463,424,976	129,017,784
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	445,365,481	305,060,688
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(173,863,600)	(239,062,446)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,394,362,936	780,545,960
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(1,353,155,799)	(1,515,877,522)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	530,385,563	540,296,825
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	571,592,700	(195,034,737)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ			รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	งานระหว่าง	
		อาคาร	ก่อสร้าง	
บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	1,112,494,387	2,084,405,366	139,264,369	3,336,164,122
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(534,202,400)	-	(534,202,400)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,112,494,387	1,550,202,966	139,264,369	2,801,961,722
เพิ่มขึ้น	96,300	-	432,716,241	432,812,541
ค่าเสื่อมราคา	-	(67,312,125)	-	(67,312,125)
โอนปิดงานระหว่างก่อสร้าง	12,444,078	439,400,037	(451,844,115)	-
โอนไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(417,455,036)	-	(417,455,036)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	46,692,002	87,320,997	-	134,012,999
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(1,207)	-	(1,207)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	1,171,726,767	2,146,985,394	120,136,495	3,438,848,656
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(554,829,762)	-	(554,829,762)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,171,726,767	1,592,155,632	120,136,495	2,884,018,894
ค่าเสื่อมราคา	-	(71,568,297)	-	(71,568,297)
จำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ	-	(50)	-	(50)
รับโอนจากเงินจ่ายล่วงหน้า (รวมอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)	288,531,095	-	-	288,531,095
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	67,759,508	-	-	67,759,508
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(280,826)	-	(280,826)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	1,528,017,370	2,138,171,520	120,136,495	3,786,325,385
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(617,865,061)	-	(617,865,061)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,528,017,370	1,520,306,459	120,136,495	3,168,460,324

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่دين บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม บาท
		อาคาร บาท	งานระหว่าง	
			ก่อสร้าง บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,931,041)	-	(5,931,041)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	131,925,062	76,989,225	-	208,914,287
เพิ่มขึ้น	96,300	-	90,316,912	90,413,212
โอนปีดงานระหว่างก่อสร้าง	-	90,316,912	(90,316,912)	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	13,123,488	1,751,034	-	14,874,522
ค่าเสื่อมราคา	-	(4,895,523)	-	(4,895,523)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
ราคาทุน	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,826,564)	-	(10,826,564)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	145,144,850	164,161,648	-	309,306,498
ค่าเสื่อมราคา	-	(6,299,524)	-	(6,299,524)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	145,144,850	174,988,212	-	320,133,062
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(17,126,088)	-	(17,126,088)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	145,144,850	157,862,124	-	303,006,974

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งาน และใช้งานแล้ว	6,756,633,225	6,598,397,378	550,603,543	511,484,343
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	120,136,495	120,136,495	-	-
รวม	6,876,769,720	6,718,533,873	550,603,543	511,484,343

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ โดยใช้ราคาคิดลดมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน และอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัททุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของบริษัทจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทโดยตรง และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบปีเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหารือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำปีของกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	997,227,540	997,227,540	29,444,992	29,444,992

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	243,642,272	287,929,269	20,513,166	5,147,832
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	107,227,378	103,647,416	8,609,643	7,167,802
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	26,633,115	27,188,930	1,622,682	2,717,731

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	232,173,938	104,526,829	18,639,240	11,546,550
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	300,118,663	95,944,538	52,792,650	37,084,800
เกินกว่า 5 ปี	258,822,796	40,673,744	-	-
รวม	791,115,397	241,145,111	71,431,890	48,631,350

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค บาท	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และ เครื่องมือ บาท	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่างก่อสร้าง บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565						
ราคาทุน	95,363,120	5,973,033,560	1,135,125,887	175,459,964	469,620,200	7,848,602,731
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,083,547,630)	(707,390,199)	(118,120,732)	-	(2,909,058,561)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	95,363,120	3,889,485,930	427,735,688	57,339,232	460,177,871	4,930,101,841
เพิ่มขึ้น	-	15,158,142	25,151,825	-	1,524,169,306	1,564,479,273
โอนย้าย	-	1,036,033,153	23,008,999	-	(1,059,042,152)	-
จำหน่าย - สุทธิ	-	(259,127)	(5,869,353)	(2,452,819)	-	(8,581,299)
ค่าเสื่อมราคา	-	(272,167,368)	(64,918,349)	(20,603,647)	-	(357,689,364)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	37,459,578	-	-	-	-	37,459,578
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(2,911,660)	29,011	18,160	-	(2,864,489)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ราคาทุน	132,822,698	7,014,342,257	1,142,560,687	160,977,463	934,747,354	9,385,450,459
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,349,003,187)	(737,422,866)	(126,676,537)	-	(3,213,102,590)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน และ เครื่องมือ	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่างก่อสร้าง บาท	รวม บาท
		บาท	บาท			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	132,822,698	4,665,339,070	405,137,821	34,300,926	925,305,025	6,162,905,540
เพิ่มขึ้น	132,097,395	21,182,919	39,519,815	14,637,608	1,276,525,866	1,483,963,603
โอนย้าย	-	791,297,616	52,377,146	1,152,500	(844,827,262)	-
จำหน่าย - สุทธิ	-	(731,894)	(252,380)	(25)	(5,025,385)	(6,009,684)
ค่าเสื่อมราคา	-	(335,057,483)	(67,822,352)	(18,244,857)	-	(421,124,692)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	5,207,033	-	-	-	-	5,207,033
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(7,112,820)	(508,986)	(177,908)	(25,096)	(7,824,810)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064	31,668,244	1,351,953,148	7,217,116,990
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
ราคาทุน	270,127,126	7,780,199,739	1,175,452,840	159,056,455	1,361,395,477	10,746,231,637
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,645,282,331)	(747,001,776)	(127,388,211)	-	(3,519,672,318)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(9,442,329)	(9,442,329)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	270,127,126	5,134,917,408	428,451,064	31,668,244	1,351,953,148	7,217,116,990

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค บาท	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และเครื่องมือ บาท	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565					
ราคาทุน	51,497,029	68,611,395	54,934,758	-	175,043,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,201,287)	(58,305,233)	(30,916,445)	-	(103,422,965)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	37,295,742	10,306,162	24,018,313	-	71,620,217
เพิ่มขึ้น	2,178,495	3,487,051	-	3,783,314	9,448,860
โอนย้าย	1,736,634	2,046,680	-	(3,783,314)	-
จำหน่าย - สุทธิ	-	(36,502)	(649,075)	-	(685,577)
ค่าเสื่อมราคา	(4,098,031)	(4,088,543)	(8,205,809)	-	(16,392,383)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
ราคาทุน	55,412,158	68,016,030	49,737,104	-	173,165,292
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(18,299,318)	(56,301,182)	(34,573,675)	-	(109,174,175)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	37,112,840	11,714,848	15,163,429	-	63,991,117
เพิ่มขึ้น	162,993	2,986,308	2,014,305	1,152,500	6,316,106
โอนย้าย	-	-	1,152,500	(1,152,500)	-
จำหน่าย	-	(39,105)	(5)	-	(39,110)
ค่าเสื่อมราคา	(3,851,148)	(4,245,008)	(7,399,207)	-	(15,495,363)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
ราคาทุน	55,575,151	60,848,228	48,527,245	-	164,950,624
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,150,466)	(50,431,185)	(37,596,223)	-	(110,177,874)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	33,424,685	10,417,043	10,931,022	-	54,772,750

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	65,811,697	68,133,603	23,398,293	24,767,950
ยานพาหนะ	14,371,435	23,217,778	7,986,151	10,864,228
รวม	80,183,132	91,351,381	31,384,444	35,632,178

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในงบการเงินรวมเป็นจำนวน 10,009,791 บาท (พ.ศ. 2565 : 19,740,818 บาท) และงบการเงินเฉพาะกิจการไม่มีการเพิ่มขึ้นระหว่างปี (พ.ศ. 2565 : ไม่มี)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	16,563,153	10,851,816	4,612,260	3,447,151

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงรายการสุทธิตามหน่วยภาษี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	216,564,165	180,196,572	47,992,907	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,144,513,755)	(1,203,793,824)	-	(8,932,098)
รวม	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	319,651,778	280,596,024	95,574,945	40,691,085
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,247,601,368)	(1,304,193,276)	(47,582,038)	(49,623,183)
รวม	(927,949,590)	(1,023,597,252)	47,992,907	(8,932,098)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม						
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,660,957	(1,188,973)	-	1,471,984	(654,896)	-	817,088
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,399,577	(1,863,293)	-	12,536,284	(3,901,470)	-	8,634,814
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	143,400	-	-	143,400	-	-	143,400
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	22,933,690	22,933,690	-	55,561,916	78,495,606
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	5,401,512	1,783,638	-	7,185,150	(1,783,638)	-	5,401,512
ประมาณการเพื่อการซ่อมแซม	529,015	1,785,437	-	2,314,452	148,121	-	2,462,573
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	39,775,755	944,777	-	40,720,532	411,006	-	41,131,538
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	1,648,465	-	1,648,465	(1,648,465)	-	-
รายได้รอการตัดบัญชี	10,502,300	14,559,633	-	25,061,933	(9,394,369)	-	15,667,564
หนี้สินตามสัญญาเช่า	389,228	237,527	-	626,755	40,524	-	667,279
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23,703,067	(1,189,812)	315,288	22,828,543	3,755,368	-	26,583,911
กำไรจากการขายระหว่างกัน - สุทธิ	78,621,040	(663,722)	-	77,957,318	(663,720)	-	77,293,598
กำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	67,621,001	(2,634,053)	-	64,986,948	(2,634,053)	-	62,352,895
ผลขาดทุนทางภาษี	24,100,871	(23,920,301)	-	180,570	(180,570)	-	-
	267,847,723	(10,500,677)	23,248,978	280,596,024	(16,506,162)	55,561,916	319,651,778

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม						
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากการรวมธุรกิจ	(4,607,959)	53,586	-	(4,554,373)	-	-	(4,554,373)
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	(1,739,384)	-	(1,739,384)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	(53,877,230)	(4,703,950)	-	(58,581,180)	18,824,884	-	(39,756,296)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(1,849,910)	(221,250)	-	(2,071,160)	114,431	-	(1,956,729)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(6,925,609)	4,961,401	-	(1,964,208)	1,964,208	-	-
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(1,107,205,520)	(128,392,751)	-	(1,235,598,271)	37,427,769	-	(1,198,170,502)
	(1,192,474,024)	(128,302,964)	16,583,712	(1,304,193,276)	56,591,908	-	(1,247,601,368)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(924,626,301)	(138,803,641)	39,832,690	(1,023,597,252)	40,085,746	55,561,916	(927,949,590)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565 บาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน บาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	34,813	25,218	-	60,031	(27,407)	-	32,624
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,919,365	(3,213,219)	-	1,706,146	(1,946,057)	-	(239,911)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	22,933,690	22,933,690	-	55,561,916	78,495,606
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	3,513,046	-	-	3,513,046	-	-	3,513,046
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	347,227	75,737	-	422,964	431,446	-	854,410
หนี้สินตามสัญญาเช่า	100,406	13,222	-	113,628	(14,051)	-	99,577
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,605,319	(70,310)	3,611,052	9,146,061	47,018	-	9,193,079
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,974,968	820,551	-	2,795,519	830,995	-	3,626,514
ผลขาดทุนทางภาษี	24,100,871	(24,100,871)	-	-	-	-	-
	40,596,015	(26,449,672)	26,544,742	40,691,085	(678,056)	55,561,916	95,574,945
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(16,583,712)	-	16,583,712	-	-	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี	(160,532)	-	-	(160,532)	-	-	(160,532)
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(51,440,437)	1,977,786	-	(49,462,651)	2,041,145	-	(47,421,506)
	(68,184,681)	1,977,786	16,583,712	(49,623,183)	2,041,145	-	(47,582,038)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(27,588,666)	(24,471,886)	43,128,454	(8,932,098)	1,363,089	55,561,916	47,992,907

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้
ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	359,440,662	639,425,276
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	71,888,133	127,885,055
	พ.ศ. 2567 - 2571	พ.ศ. 2566 - 2570

17 เงินกู้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ระยะสั้น	1,649,931,616	1,599,904,548	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
	2,249,771,170	3,278,557,559	8,887,518,922	9,832,375,836
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ระยะยาว	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
รวม	4,366,978,355	4,898,146,636	10,606,721,147	11,451,964,913

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ระยะสั้น			
	จากกิจการ			
	เงินกู้ระยะสั้น	ที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ระยะยาว	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	1,599,904,548	-	3,298,242,088	4,898,146,636
กระแสเงินสดรับ	5,150,000,000	-	1,100,000,000	6,250,000,000
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(5,100,000,000)	-	(1,680,000,000)	(6,780,000,000)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(1,040,000)	-	(2,700,000)	(3,740,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	1,067,068	-	1,504,651	2,571,719
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	1,649,931,616	-	2,717,046,739	4,366,978,355

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ระยะสั้น			
	จากกิจการที่			
	เงินกู้ระยะสั้น	เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ระยะยาว	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	-	8,153,722,825	3,298,242,088	11,451,964,913
กระแสเงินสดรับ	2,200,000,000	4,258,019,680	700,000,000	7,158,019,680
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(2,200,000,000)	(4,116,955,258)	(1,680,000,000)	(7,996,955,258)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	-	(700,000)	(700,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	-	1,499,691	1,499,691
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7,107,879)	-	(7,107,879)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	-	8,287,679,368	2,319,041,779	10,606,721,147

เงินกู้ระยะสั้น

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้เบิกถอนเงินกู้ระยะสั้นกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 1,950 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นนี้มีการกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.64 - 2.80 ต่อปี และบริษัทได้เบิกถอนเงินกู้ระยะสั้นกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 2,200 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นนี้มีการกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.70 - 3.45 ต่อปี

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันในสกุลเงินบาทจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดในวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 หุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.14 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน หุ้นกู้นี้มีงบแสดงรายการไว้ในเงินกู้ระยะสั้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เงินกู้ระยะยาว

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้เบิกถอนเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินกู้ระยะยาวนี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.60 ต่อปีและมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 3.79 ต่อปีจนถึงวันครบกำหนด และบริษัทได้เบิกถอนเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2566 เงินกู้ระยะยาวนี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว BIBOR 3 เดือน + ร้อยละ 1.5 ต่อปีและมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 4.18 ต่อปีและ จนถึงวันครบกำหนด

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088
มูลค่ายุติธรรม	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 3.79 ถึงร้อยละ 4.19 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 2.69 ถึงร้อยละ 3.47) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

สัดส่วนเงินกู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ คือ ร้อยละ 37.76 และร้อยละ 77.08 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 32.65 และร้อยละ 70.74) ของเงินกู้ทั้งหมด ตามลำดับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินกู้ระยะสั้น	2.14 - 2.80	1.48 - 2.21	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1.05 - 2.30	0.55 - 1.80
เงินกู้ระยะยาว	3.79 - 4.19	2.69 - 3.47	3.90 - 4.19	2.69 - 3.47

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	599,839,554	1,678,653,011	599,839,554	1,678,653,011
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	2,117,207,185	1,619,589,077	1,719,202,225	1,619,589,077
รวม	2,717,046,739	3,298,242,088	2,319,041,779	3,298,242,088

18 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	716,686,831	408,066,366	9,579,342	9,877,787
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 29)	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	433,924,525	341,627,172	16,293,199	16,953,075
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	69,785,772	72,842,025	2,867,175	1,667,639
เงินปันผลค้างจ่าย	47,951,412	21,880,340	47,725,824	21,703,063
รายได้รับล่วงหน้า	1,101,755,074	725,189,834	217,441,948	274,925,085
อื่นๆ	208,407,173	284,368,424	56,273,434	59,351,850
รวม	2,589,599,929	1,856,824,929	734,523,880	710,901,074

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

19 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,049,173,455	2,789,187,762
หุ้นกู้	10,561,286,856	9,110,728,368
รวม	12,610,460,311	11,899,916,130

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	11,899,916,130	9,101,653,855
กระแสเงินสด	3,500,000,000	4,300,000,000
กระแสเงินสดจ่ายคืนเงินต้น	(2,790,000,000)	(1,500,000,000)
กระแสเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(4,040,000)	(5,864,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,584,181	4,126,275
ยอดสิ้นปี	12,610,460,311	11,899,916,130

หุ้นกู้

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักค้ำประกันในสกุลเงินบาทจำนวน 2 ชุด รายละเอียด ดังต่อไปนี้

ชุดที่ 1 หุ้นกู้มูลค่า 3,000 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2569 หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.26 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน

ชุดที่ 2 หุ้นกู้มูลค่า 500 ล้านบาท มีกำหนดไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2571 หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.55 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ หกเดือน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	12,610,460,311	11,899,916,130
มูลค่ายุติธรรม	12,537,969,888	11,857,734,572

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ
หุ้นกู้	2.13 - 3.70	1.48 - 3.70

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,049,173,455	2,789,187,762
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	9,062,542,724	7,612,165,872
เกินกว่า 5 ปี	1,498,744,132	1,498,562,496
รวม	12,610,460,311	11,899,916,130

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

20 รายได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของรายได้รอการตัดบัญชี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,216,975,003	2,082,835,645	603,225,887	617,761,950
เพิ่มขึ้น	75,000,000	236,466,773	-	-
รับรู้รายได้	(101,265,025)	(102,327,415)	(13,615,817)	(14,536,063)
ยอดสิ้นปี	2,190,709,978	2,216,975,003	589,610,070	603,225,887

21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	129,324,373	119,581,647	45,730,309	28,026,598
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	11,084,188	11,038,513	3,655,350	3,985,604
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,246,669	2,197,771	688,167	732,848
	142,655,230	132,817,931	50,073,826	32,745,050
การวัดมูลค่าใหม่				
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	2,554,177	-	(148,527)
ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	2,956,735	-	1,323,576
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(3,934,470)	-	16,880,210
	-	1,576,442	-	18,055,259
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(10,212,897)	(5,070,000)	(4,108,427)	(5,070,000)
ยอดสิ้นปี	132,442,333	129,324,373	45,965,399	45,730,309

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.84 - 2.89	0.84 - 2.89	1.67	1.67
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 6.00	5.00 - 6.00	6.00	6.00
อัตราการลาออก	1.91 - 22.92	1.91 - 22.92	2.87 - 22.92	2.87 - 22.92
อายุเกษียณ	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี	55 หรือ 60 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

		งบการเงินรวม			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติเพิ่มขึ้น		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		3.17 - 14.67	4.12 - 14.67	3.35 - 17.97	4.38 - 17.97
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ
		5.11 - 18.12	5.11 - 18.12	4.87 - 15.04	4.87 - 15.04
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		2.47 - 13.62	2.46 - 13.17	2.53 - 16.21	2.53 - 15.53

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติเพิ่มขึ้น		การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		4.19	4.79	4.63	5.29
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ
		6.27	5.91	5.77	5.46
อัตราการลาออก	ร้อยละ 20	ลดลง ร้อยละ	ลดลง ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
		5.17	4.82	5.76	5.35

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

22 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.1751 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.4636 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 4,500 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.1030 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.0824 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 800 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2565

23 องค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุน	(392,437,486)	(114,627,906)	(392,437,486)	(114,627,906)
การแปลงค่างบการเงิน	(137,557,282)	(83,369,706)	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	36,105,292	36,105,292	(1,678,929)	(1,678,929)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(156,205,627)	(103,397,935)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	(650,095,103)	(265,290,255)	(394,116,415)	(116,306,835)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	71,282,326	15,720,410	78,831,392	23,269,476
รวม	(578,812,777)	(249,569,845)	(315,285,023)	(93,037,359)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

24 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	154,148,604	126,342,551	4,225,086,796	1,726,346,482
ดอกเบี้ยรับ	229,002,510	176,081,468	220,552,781	184,348,844
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	16,939,241	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้า	-	-	(30,308,383)	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของ				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	26,153,411	-
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรมของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(94,124,417)	23,519,749	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(53,500,691)	120,855,931	(2,444,880)	-
รายได้ค่านายหน้าและการบริหารงาน	105,655,988	60,598,059	372,286,675	314,329,785
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	120,779,729	-	-
อื่นๆ	113,669,737	467,339,371	21,725,968	3,178,275
รวม	471,790,972	1,095,516,858	4,833,052,368	2,228,203,386

25 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	88,713,752	113,807,870	80,298,935	100,867,463
หุ้นกู้	363,613,624	249,156,097	-	-
เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,430,248	91,645,521	55,287,933
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	5,399,296	4,473,021	-	-
อื่นๆ	9,368,213	17,352,312	1,556,406	1,736,491
รวม	467,094,885	390,219,548	173,500,862	157,891,887

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	662,570,062	495,097,793	150,662,399	103,057,428
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	498,965,156	429,851,107	25,532,104	24,085,977
ค่าที่ปรึกษา	39,531,938	68,287,890	11,986,977	10,372,798
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,204,882,184	3,531,116,410	312,525,676	529,350,239
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	309,863,368	298,611,742	33,209,965	42,496,961

27 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	514,201,932	338,447,390	82,844,502	33,383,816
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 16)	(40,085,746)	138,803,641	(1,363,089)	24,471,886
รวม	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่ณกับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,114,511,263	4,856,944,935	4,445,528,900	1,808,350,397
<u>หัก</u> (กำไร) ขาดทุนของกิจการที่ได้รับ				
ยกเว้นภาษีเงินได้	(2,835,374,121)	(2,497,340,791)	-	(397,774)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม				
และการร่วมค้า	(1,360,925,389)	(148,893,593)	-	-
	1,918,211,753	2,210,710,551	4,445,528,900	1,807,952,623
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	383,642,351	442,142,110	889,105,780	361,590,525
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(11,229,326)	(44,272,361)	(828,228,883)	(324,678,996)
รายได้ที่ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษี	1,201,322	-	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	76,163,368	69,886,537	2,275,024	39,411
ผลต่างจากอัตราภาษีของกิจการในต่างประเทศ	2,354,496	45,732,081	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษี				
ที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	(11,236,778)	(85,811,339)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,725,556	28,195,010	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(6,504,803)	21,378,993	18,329,492	20,904,762
ภาษีเงินได้	474,116,186	477,251,031	81,481,413	57,855,702

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่างบการเงิน	(51,291,646)	-	(51,291,646)	(9,089,917)	-	(9,089,917)
การวัดมูลค่าใหม่ของ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(1,576,442)	315,288	(1,261,154)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ของบริษัทรวมและการร่วมค้า	(73,763,116)	-	(73,763,116)	625,914,277	-	625,914,277
รวม	(402,864,342)	55,561,916	(347,302,426)	417,660,907	39,832,690	457,493,597
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ของสินทรัพย์ทางการเงิน	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(197,587,011)	39,517,402	(158,069,609)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(18,055,259)	3,611,052	(14,444,207)
รวม	(277,809,580)	55,561,916	(222,247,664)	(215,642,270)	43,128,454	(172,513,816)

28 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่ (บาท)	5,090,809,063	3,807,125,563	4,364,047,487	1,750,494,695
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.52	0.39	0.45	0.18

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประกอบด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 98.54 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 1.46 ถือโดยบุคคลทั่วไป

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่ขั้นสูงสุด				
รายได้ธุรกิจหน้า	-	46,306	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,436,294	5,406,782	-	46,265
รายได้อื่น	14,168,000	-	14,168,000	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48,567,146	46,765,045	20,330,352	20,068,392
ดอกเบี้ยจ่าย	2,014,358	7,620,897	1,273,451	1,353,082
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าบริการ	9,984,106	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	166,180,785	149,555,479	166,180,785	149,555,479
บริษัทย่อย				
รายได้ธุรกิจหน้า	-	-	10,805,498	14,250,140
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	15,380,844	15,832,209
รายได้อื่น	-	-	416,202	612,791
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	-	-	266,630,687	253,731,726
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถการตัดบัญชี	-	-	11,740,000	11,740,000
เงินปันผลรับ	-	-	4,133,052,882	1,605,431,779
ดอกเบี้ยรับ	-	-	26,940,013	31,505,024
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-	-	3,600,000	4,132,303
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	38,804,964	26,617,491
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	36,853,438	26,207,692
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	91,645,520	55,287,933

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทร่วม				
รายได้ธุรกิจน้ำ	212,442,851	200,135,432	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	49,685,428	47,875,825	3,164,695	4,697,680
รายได้อื่น	21,628,085	17,781,324	-	15,078
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	20,289,032	17,997,030	20,289,032	17,997,030
เงินปันผลรับ	-	-	16,183,065	35,926,404
ดอกเบี้ยรับ	67,555	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	3,917,142	3,068,538	-	-
การร่วมค้า				
รายได้ธุรกิจน้ำ	11,606,336	8,727,730	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	8,910,348	14,685,789	5,361,051	11,313,867
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	42,103,806	4,546,404	35,858,000	440,000
ดอกเบี้ยรับ	13,325,996	10,361,440	1,104,550	878,807
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	40,000	71,267	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1,011,030	218,858	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,744,881	1,695,254	2,697,099	1,545,386
ยอดคงค้าง				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	755,408	1,049,563	-	-
บริษัทใหญ่	19,529,967	74,749,110	8,846,974	74,749,110
บริษัทย่อย	-	-	121,267,816	198,003,586
บริษัทร่วม	45,682,551	24,390,619	3,376,457	3,544,062
การร่วมค้า	42,379,232	9,322,917	36,013,357	6,035,063
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	968,220	-	-
รวม	108,347,158	110,480,429	169,504,604	282,331,821

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	5,849,249	2,105,918	238,449	474,495
บริษัทย่อย	-	-	383,511,026	325,595,158
บริษัทร่วม	702,790	352,906	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	4,537,103	391,944	593,483	352,922
รวม	11,089,142	2,850,768	384,342,958	326,422,575

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่	7,437,000,000	10,007,000,000	7,437,000,000	10,007,000,000
บริษัทย่อย	-	-	159,408,123	676,774,880
บริษัทร่วม	12,666,537	-	-	-
การร่วมค้า	2,500,000	5,300,000	2,500,000	5,300,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	74,000,000	34,000,000	-	-
รวม	7,526,166,537	10,046,300,000	7,598,908,123	10,689,074,880

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.67 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.55 ถึงร้อยละ 1.50 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	10,046,300,000	10,689,074,880
เพิ่มขึ้น	1,353,257,848	1,542,363,904
รับชำระ	(3,872,800,000)	(4,632,646,291)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(591,311)	115,630
ยอดสิ้นปี	7,526,166,537	7,598,908,123

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	-	501,154,800
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	238,855,385	247,050,552	20,253,333	21,560,000
รวม	238,855,385	247,050,552	20,253,333	522,714,800

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ เงินให้กู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน 10 ปี และไม่มีหลักประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 และร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี และร้อยละ MLR เฉลี่ยลบ 1.00-1.25 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 4.00 ร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี และ ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบ 1.00 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	247,050,552	522,714,800
เพิ่มขึ้น	43,111,500	172,510,000
รับชำระ	(51,306,667)	(692,839,067)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	17,867,600
ยอดสิ้นปี	238,855,385	20,253,333

เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825
รวม	-	-	8,287,679,368	8,153,722,825

เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 2.30 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 0.00 ถึง ร้อยละ 1.80 ต่อปี)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	-	8,153,722,825
เพิ่มขึ้น	-	4,258,019,680
รับชำระ	-	(4,116,955,258)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7,107,879)
ยอดสิ้นปี	-	8,287,679,368

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง คำตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	187,993,028	234,083,487	187,993,028	240,531,527
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,371,470	2,847,446	2,734,912	2,359,465
รวม	191,364,498	236,930,933	190,727,940	242,890,992

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

30 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
ซื้อขายที่ดิน	2,054,457,440	41,634,600	1,952,861,060	-
การก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและ ระบบสาธารณูปโภค	1,250,270,495	1,368,769,025	-	-
รวม	3,304,727,935	1,410,403,625	1,952,861,060	-

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
สกุลเงินบาท				
ระบบสาธารณูปโภค	16,528,600	24,961,667	7,001,300	15,444,667
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	370,664,196	477,553,979	370,664,196	477,553,979
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	129,484,189	114,701,948	-	-
การขอรับเงินคืนภาษีก่อนการตรวจแล้วเสร็จ	-	393,933,930	-	393,933,930
อื่นๆ	128,354,049	114,361,049	92,766,330	81,573,330
รวม	645,031,034	1,125,512,573	470,431,826	968,505,906
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ				
การปฏิบัติตามสัญญากับกลุ่มพลังงาน	-	5,693,918	-	-
รวม	-	5,693,918	-	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

31 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ทั้งนี้บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

32 การส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มกิจการได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับกิจการเขตอุตสาหกรรม โดยกลุ่มกิจการได้รับสิทธิและประโยชน์จากการได้รับยกเว้นภาษีอากรต่าง ๆ หลายประการ รวมทั้งการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมเป็นระยะเวลา 5 ถึง 8 ปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ และหลังจากนั้นจะได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตรา ร้อยละ 50 ต่อไปอีก 5 ปี สำหรับบางบัตรส่งเสริมการลงทุน ในฐานะที่เป็นบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพื่อการอุตสาหกรรม กลุ่มกิจการจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน บัตรส่งเสริมการลงทุนดังกล่าวจะครบกำหนดในระหว่างปี พ.ศ. 2566 ถึง พ.ศ. 2578

33 เหตุการณ์สำคัญ

ข้อพิพาทในประเทศเวียดนาม

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัท WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD. (WHAUP (SG) 2DR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้ยื่นหนังสือต่อ Vietnam International Arbitration Center (VIAC) ในประเทศเวียดนามเพื่อเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการกับบริษัท Aqua One Water Corporation (Aqua One) ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company (SDWTP) และ Mr.Do Tat Thang ในฐานะผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อให้ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น เนื่องจาก SDWTP ไม่สามารถนำไปรับรองการจดทะเบียนการลงทุน (Investment Registration Certificate : IRC) ที่ได้มี การแก้ไขเพิ่มเติม (Amended IRC) ซึ่งรวมถึงการแก้ไขกำลังการผลิตของโครงการ SDWTP มามอบให้แก่ WHAUP (SG) 2DR ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว WHAUP (SG) 2DR มีสิทธิขายหุ้น SDWTP ที่ถืออยู่ทั้งหมดคืนให้แก่ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ในราคาที่ WHAUP (SG) 2DR ได้ชำระค่าหุ้นไปพร้อมกับต้นทุนการถือครอง (Carrying Cost) นับจากวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้จ่ายเงินค่าหุ้น จนถึงวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นคืนครบตามจำนวน หาก SDWTP ไม่สามารถนำ Amended IRC มามอบให้แก่ WHAUP (SG) 2DR ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2565 WHAUP (SG) 2DR ได้รับสำเนาคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยให้ Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ชื้อหุ้นจาก WHAUP (SG) 2DR เป็นจำนวนเงินรวมทั้งหมด 1,886,265,957,000 ดองเวียดนาม บวกกับต้นทุนการถือครอง นับจากวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้จ่ายเงินค่าหุ้นจนถึงวันที่ WHAUP (SG) 2DR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นคืนครบทั้งหมด ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2566 Aqua One และ Mr. Do Tat Thang ได้ยื่นคำร้องต่อศาลกรุงฮานอย เพื่อให้ศาลพิจารณายกเลิกคำตัดสินของอนุญาโตตุลาการ และเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ศาลได้มีคำพิพากษายกเลิกคำตัดสินของอนุญาโตตุลาการดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการพิจารณาหาข้อสรุปเกี่ยวกับแผนการลงทุนในบริษัท SDWTP และการดำเนินการตามขั้นตอนตามกฎหมายที่จำเป็น

อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ข้างต้นไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในข้อมูลทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข้อพิพาทของบริษัทเกิดโค-วัน จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2566 บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด (เกิดโค-วัน) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของกลุ่มกิจการได้รับคำร้องเพื่อเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการจากสภาหอการค้านานาชาติ (International Chamber of Commerce) โดยผู้เรียกร้องเป็นคู่สัญญาในการจัดหาถ่านหินภายใต้สัญญาซื้อขายและขนส่งถ่านหินกับเกิดโค-วัน โดยเรียกร้องค่าเสียหายฐานผิดสัญญาจากการยกเลิกการสั่งซื้อถ่านหิน อย่างไรก็ตามเกิดโค-วันแจ้งว่าการยกเลิกการซื้อถ่านหินดังกล่าวเป็นไปตามสิทธิและเงื่อนไขภายใต้สัญญาซื้อขายและขนส่งถ่านหิน ปัจจุบันข้อพิพาทอนุญาโตตุลาการดังกล่าวได้ยุติลงแล้ว ซึ่งเกิดโค-วัน ไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ตามข้อพิพาทอนุญาโตตุลาการดังกล่าว