

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

1.2 การซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ลูกต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด การลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

1. การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ลูกต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งจำนวนในบริษัท ลูกต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น ตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียก “ผู้ขาย”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯและผู้ขาย และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกรรมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขาย เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯมีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย และ (2) ดำเนินการให้ บริษัท ลูกต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายสำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท

2. การลดทุนจดทะเบียน

อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ ออกจำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงอนุมัติการแก้ไข หนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้จดทะเบียน ลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566

3. การเพิ่มทุนจดทะเบียน

อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการ เพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 581,953,698 บาท จากหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 332,544,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.75 บาท ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ กับ กระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงิน ระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้แสดง รายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และ งบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการ ตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เสนอในการจัดทำงบการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

1.5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้การบริหารจัดการ	-	-	23	23
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	9	7
เงินปันผลรับ	-	-	8	-
รายได้อื่น	-	-	-	2
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	-
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	1	1	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	2	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	46	31
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	17	14
เงินปันผลรับ	-	-	8	-
รายได้อื่น	-	-	-	4
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	-
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	2	2	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	2	-	-
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	1	-	1	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	58,051	37,901
รวมลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	58,051	37,901
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	66,123	48,761
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	66,123	48,761
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27,223	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,223	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้อื่นและเงินทอนรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110	-	110
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,627	819	140,333	24,773
รวมเจ้าหนี้อื่นและเงินทอนรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,627	929	140,333	24,883
คอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,615	131
รวมคอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,615	131
หุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,028	-	-
รวมหุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,028	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,636	3,084	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,636	3,084	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างงวด	30 มิถุนายน 2566
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	369,942	-	369,942
บริษัท พรราว ฮอร์สชู จำกัด	64,288	-	64,288
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670	-	34,670
รวม	468,900	-	468,900

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างงวด	30 มิถุนายน 2566
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000	-	100,000
รวม	100,000	-	100,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(100,000)	-	(100,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี เงินให้กู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างงวด	30 มิถุนายน 2566
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	-	600,000	600,000
รวม	-	600,000	600,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทกู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อยเป็นจำนวน 600 ล้านบาท โดยการไถ่ถอนจะแบ่งเป็น 3 งวด ซึ่งงวดที่ 1 จะจ่ายชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 200 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะจ่ายชำระในงวดที่ 2 และ 3 ที่จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯได้รับเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยเพื่อไถ่ถอนบุริมสิทธิเป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯจึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯได้เบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยทั้งสิ้น 600 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 30 มีนาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,192	9,242
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	291	279
รวม	8,483	9,521

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	21,470	17,633
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	582	558
รวม	22,052	18,191

3. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ที่ดิน	1,656,240	1,998,408
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	378,594	636,213
ต้นทุนการกู้ยืมที่จัดขึ้นเป็นทุน	90,137	86,829
รวม	2,124,971	2,721,450

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดหกเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดิน				
และงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	19	13	32	26
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.10 - 5.35	3.25 - 5.08	5.10 - 5.35	3.25 - 5.08

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	(หน่วย: ล้านบาท)	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	1,722	1,630

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) และในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว และดำเนินการไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท รวมเป็นเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 600 ล้านบาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทฯรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดหกเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	7,562	-	7,562	-

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,010,172	999,991	-	1,206
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม				
รอตัดจำหน่าย	(10,791)	(7,394)	-	-
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	5,687	-	-	-
สุทธิ	1,005,068	992,597	-	1,206
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,206)	-	(1,206)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,005,068	991,391	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	992,597	1,206
บวก: กู้เพิ่ม	11,387	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	1,153	-
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	5,687	-
หัก: ชำระคืน	(1,206)	(1,206)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(4,550)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	1,005,068	-

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,713 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1,724 ล้านบาท)

6. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	43,336	345,682
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	128,114	54,285
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	43,275	-
รวม	214,725	399,967

7. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	663,740
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	22,685
หัก: ชำระคืน	(600,000)
จ่ายชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	(86,425)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	-

8. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	11,779	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(407)	1,170	(119)	(134)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	11,372	1,170	(119)	(134)

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	51,567	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	1,211	(2,824)	(171)	(267)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	52,778	(2,824)	(171)	(267)

9. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

10. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

10.1 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 21 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 17 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 19 ล้านบาท))

10.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 189 ล้านบาท)

10.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- 1) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 2,823 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 2,823 ล้านบาท)
- 2) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

11. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

12. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการรายงาน

12.1 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ดี เอส เทท 345 จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99

12.2 การเปลี่ยนแปลงที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมอยู่ที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนย้ายที่อยู่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566

13. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566