

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิมอยู่ที่ 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 บริษัทฯได้จดทะเบียนย้ายที่อยู่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

1.4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	23	22
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	20	8
รายได้อื่น	-	-	-	9
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	16	-
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	1	1	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	2	-	1
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าตอบแทนในหุ้นบริษัทชินนิคสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	1	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	69	53
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	37	22
เงินปันผลรับ	-	-	8	-
รายได้อื่น	-	-	-	13
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	21	-
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	3	3	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	4	-	1
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	1	1	1	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	163,969	37,901
รวมลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	163,969	37,901
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	86,204	48,761
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	86,204	48,761
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28,251	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,251	-	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้อื่นและเงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110	-	110
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,255	819	189,441	24,773
รวมเจ้าหนี้อื่นและเงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,255	929	189,441	24,883
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	21,616	131
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	21,616	131

หุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,028	-	-
รวมหุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,028	-	-

หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	939	3,084	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	939	3,084	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	30 กันยายน 2566
		ในระหว่างงวด	
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	369,942	-	369,942
บริษัท พรราว สอร์สซู จำกัด	64,288	-	64,288
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670	-	34,670
บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	301,007	301,007
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	660,993	660,993
รวม	468,900	962,000	1,430,900

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยถึงกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างงวด	30 กันยายน 2566
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000	-	100,000
รวม	100,000	-	100,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	(100,000)	-	(100,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี เงินให้กู้ยืมมีกำหนดรับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ในระหว่างงวด	30 กันยายน 2566
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	-	600,000	600,000
บริษัท ลูกด สตาร์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	540,000	540,000
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	30,000	30,000
รวม	-	1,170,000	1,170,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไปถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไปถอนได้ของบริษัทย่อยเป็นจำนวน 600 ล้านบาท โดยการไปถอนจะแบ่งเป็น 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 บริษัทฯ ได้รับเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยเพื่อไปถอนบุริมสิทธิเป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อไปถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไปถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยทั้งสิ้น 600 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 4

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 30 มีนาคม 2567

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,677	6,714
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	291	279
รวม	8,968	6,993

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30,147	24,347
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	873	837
รวม	31,020	25,184

3. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ที่ดิน	3,675,416	1,998,408
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	2,872,629	636,213
ต้นทุนการกู้ยืมที่จัดขึ้นเป็นทุน	437,489	86,829
รวม	6,985,534	2,721,450

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	24	9	43	35
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	5.10 - 5.86	3.25 - 5.08	5.10 - 5.86	3.25 - 5.08

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างง่ที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	5,448	1,630

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)
หุ้นสามัญ						
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	800,000	200,000	99.99	99.99	800,000	200,000
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000
บริษัท พรราว ฮอร์สซู จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	19,999	19,999
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000
บริษัท พร็อมท์ โซลูชั่น						
แมนเจเมนต์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500
บริษัท ดี เอส เทค 345 จำกัด	1,000	-	99.99	-	1,000	-
บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์						
จำกัด	300,000	300,000	99.99	-	228,489	-
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์						
จำกัด	768,000	768,000	99.99	-	344,762	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,445,750	271,499

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ดี เอส เทค 345 จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566

การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งจำนวนในบริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัท เป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น ตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียก “ผู้ขาย”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสด จำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกรรมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท เป้าหมาย มีสัญญาเงินกู้ที่ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวม เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ (1) เข้ารับโอน สิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัท เป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิ เรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสวมสิทธิในฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มี หน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ากับหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอน ให้แก่ผู้ขาย และ (2) ดำเนินการให้บริษัท เป้าหมายกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัท เป้าหมายและผู้ขายสำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัท เป้าหมายจะ ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวน เงินรวม 735,143,828 บาท

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 การปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้วตามที่ระบุใน สัญญา โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้น ดังนั้นบริษัท เป้าหมายจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำงบการเงินของบริษัท เป้าหมาย ดังกล่าว มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ มีอำนาจใน การควบคุมบริษัทดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset acquisition)

	(หน่วย: พันบาท)	
	บริษัท กูด สเตชั่น อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,402	36,554
ลูกหนี้อื่น	59,811	44,618
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	651,427	2,452,251
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดจ่าย	303	528
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,558	7
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	-	204,637
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	18,722
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา	70,268	293,828
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(17,449)	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(178,031)	(978,691)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น	(364,006)	(810,993)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(263,047)	(1,297,190)
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค้างจ่าย	(879)	(4,108)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(290)	(1,016)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(9,140)	(16,339)
หนี้สินสุทธิ	(18,073)	(57,192)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	228,490	344,763
เงินสดจ่ายชำระสำหรับเงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นเดิม	510	426,237
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(21,402)	(36,554)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	207,598	734,446

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) และในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

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

รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,731,815	999,991	450,000	1,206
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม				
รอดัดจำหน่าย	(23,637)	(7,394)	(2,108)	-
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	107,188	-	-	-
สุทธิ	3,815,366	992,597	447,892	1,206
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,206)	-	(1,206)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,815,366	991,391	447,892	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	992,597	1,206
บวก: เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยในระหว่างงวด	1,560,237	-
กู้เพิ่ม	1,169,387	450,000
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	2,383	142
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	107,188	-
หัก: ชำระคืน	(1,206)	(1,206)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(15,220)	(2,250)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	3,815,366	447,892

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,671 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1,724 ล้านบาท)

6. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	93,662	345,682
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	164,574	54,285
บริษัท คอนแวนต์ บีดี จำกัด	78,298	-
บริษัท กูด สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	197,678	-
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,070,367	-
รวม	1,604,579	399,967

7. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะเสนอเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 7.5 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 รวมเป็นเงิน 750 ล้านบาท สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

สิทธิออกเสียงลงคะแนน 50 หุ้น ต่อ 1 เสียง

สิทธิได้รับเงินปันผล หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในอัตราร้อยละ 7.00 ร้อยละ 9.00 และร้อยละ 9.50 ต่อปีของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิ

ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิในแต่ละรอบปี

หุ้นบุริมสิทธิไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลนอกเหนือจากเงินปันผลในอัตราตามที่กำหนดข้างต้น

สิทธิได้รับเงินคืนทุน ในกรณีที่เลิกบริษัทและชำระบัญชี ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนของหุ้นบุริมสิทธิและเงินปันผลสะสมค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ตามมูลค่าคงเหลือก่อนดำเนินการชำระบัญชีก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิ การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 1 ปี แต่ไม่ถึงครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน

(ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ

(1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)

(2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯจะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย

(ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ

(1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย)

- (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากันในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสียด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละรายมีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน

ผู้ร่วมทุนทุกรายมีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกราย โดยบริษัทฯ รับผิดชอบที่จะดำเนินการตามสิทธิของผู้ร่วมทุน ดังนี้

- (ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ
- (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
 - (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย
- (ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ
- (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
 - (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากันในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสีย ไปด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละรายมีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ

บริษัทย่อยแสดงรายการหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของหนี้สินภายใต้ชื่อบัญชี “หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้” ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบแสดงฐานะการเงินรวม จนกว่าจะครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ บริษัทฯมีความมั่นใจว่าจะสามารถไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวได้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	663,740
บวก: ออกจำหน่ายระหว่างงวด	750,000
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	34,562
หัก: ชำระคืน	(600,000)
จ่ายชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	(86,425)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	761,877

8. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- 8.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566
- 8.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯได้รับเงินจำนวน 581,953,698 บาท จากหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 332,544,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.75 บาท ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และบริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯกับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน

9. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	7,259	13,356	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(938)	22,338	574	(163)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	6,321	35,694	574	(163)

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	58,826	13,356	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	273	19,514	403	(430)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	59,099	32,870	403	(430)

10. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

11. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

11.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 17 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 21 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 16 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 19 ล้านบาท))

11.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,451 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 189 ล้านบาท)

11.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 2,823 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 2,823 ล้านบาท)

2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

12. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

13. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566