

บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2567 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ เข้าสู่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่มี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	18	23
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	23	20
เงินปันผลรับ	-	-	30	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	16	16
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	1	1	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	55	69
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	70	37
เงินปันผลรับ	-	-	90	8
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	46	21
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	3	3	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	2	-	-
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าตอบแทนในหุ้นบริษัทมหาชนจดทะเบียนปันผลและได้ถอนได้	-	1	-	1

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้และเงินที่ตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	261,141	581,279
รวมลูกหนี้และเงินที่ตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	261,141	581,279
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	147,684	110,946
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	147,684	110,946
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7,851	30,233	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,851	30,233	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้อื่นและเงินทอรองรับจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	207,951	323,778
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	953	4,983	143	1,795
รวมเจ้าหนี้อื่นและเงินทอรองรับจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	953	4,983	208,094	325,573
คอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	65,188	40,892
รวมคอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	65,188	40,892
หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	236	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	236	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	2566			30 กันยายน 2567
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	660,993	601,277	(660,993)	601,277
บริษัท คอนเวนซ์ บิต้า จำกัด	369,942	-	-	369,942
บริษัท ดี เอส เทค 345 จำกัด	-	191,826	-	191,826
บริษัท ลูกต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	301,007	155,000	(421,007)	35,000
บริษัท พราว ฮอรัสซู จำกัด	64,288	-	-	64,288
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670	-	-	34,670
รวม	1,430,900	948,103	(1,082,000)	1,297,003

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยมีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	ในระหว่างงวด	30 กันยายน 2567
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000	-	100,000
รวม	100,000		100,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(100,000)		-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-		100,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา เพื่อขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 กันยายน 2567	
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	600,000	-	-	600,000	MLR - 0.50
บริษัท ลูกต ตเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	540,000	196,497	(540,000)	196,497	MLR - 1.00
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	30,000	275,000	(270,000)	35,000	MLR
รวม	1,170,000	471,497	(810,000)	831,497	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	11,567	8,677	34,397	30,147
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	291	291	873	873
รวม	11,858	8,968	35,270	31,020

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ที่ดิน	4,444,188	5,356,638
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	2,794,993	1,430,614
ต้นทุนการกู้ยืมที่จัดขึ้นเป็นทุน	579,477	394,033
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอดำเนินการ	515,909	780,513
รวม	8,334,567	7,961,798

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	104	24	240	43
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.44 - 8.81	5.10 - 5.86	4.44 - 8.81	5.10 - 5.86

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	6,225	6,844

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน
	30 กันยายน 2567 (พันบาท)	31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)	30 กันยายน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม (ร้อยละ)	30 กันยายน (พันบาท)	31 ธันวาคม (พันบาท)	
<u>หุ้นสามัญ</u>							
บริษัท หัวหิน อีลฟา 71 จำกัด	200,000	200,000	99.99	99.99	200,000	200,000	90,000 7,562
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	-
บริษัท พราว ฮอर्सซู จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000	-
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-
บริษัท พรอมท์ โซลูชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500	-
บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-
บริษัท อุกต สเตชั่น อีลโธแอนซ์ จำกัด	300,000	300,000	99.99	99.99	253,856	253,856	-
บริษัท พระราม 9 อีลโธแอนซ์ จำกัด	768,000	768,000	99.99	99.99	425,091	425,091	-
บริษัท กมลา แอสเซนส์ จำกัด	1,000	-	99.97	-	1,000	-	-
<u>หุ้นบริษัิติ</u>							
บริษัท หัวหิน อีลฟา 71 จำกัด	600,000	600,000	100.00	100.00	600,000	600,000	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,552,447	1,551,447	90,000 7,562

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท กมลลา แอสเซนด์ จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.97 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,057,687	4,663,430	450,000	450,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม				
รอดัดจำหน่าย	(17,097)	(30,686)	(1,338)	(2,108)
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืม	63,284	34,355	-	-
สุทธิ	4,103,874	4,667,099	448,662	447,892
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(132,309)	(120,364)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,971,565	4,546,735	448,662	447,892

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,667,099	447,892
บวก: กู้เพิ่ม	741,895	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	13,588	770
หัก: ชำระคืน	(1,347,637)	-
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	28,929	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	4,103,874	448,662

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,374 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 4,395 ล้านบาท)

6. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัท หัวหิน อล์ฟา 71 จำกัด	1,142	25,910
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	303,101	201,793
บริษัท คอนเวนต บีต้า จำกัด	334,044	118,922
บริษัท กูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	20,651	221,770
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,411,818	1,195,163
บริษัท พราว ฮอर्सซู จำกัด	69,745	-
รวม	2,140,501	1,763,558

7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน เป็นจำนวน 200 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 90 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และกำหนดครบชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2570

8. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นในบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 7.5 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 รวมเป็นเงิน 750 ล้านบาท

บริษัทย่อยแสดงรายการหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของหนี้สินภายใต้ชื่อบัญชี “หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้” ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบฐานะการเงินรวม จนกว่าจะครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวได้ภายในปี 2568

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	763,243
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	51,831
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	815,074

9. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 786,374 บาท ไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

10. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	19,928	7,259	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(9,386)	(938)	(129)	574
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	10,542	6,321	(129)	574

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	45,931	58,826	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(31,269)	273	111	403
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	14,662	59,099	111	403

11. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

12. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

12.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 0.3 ล้านบาท))

12.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,032 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 2,094 ล้านบาท)

12.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- 1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,928 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 4,928 ล้านบาท)
- 2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

13. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567