

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และไม่มีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างงวด

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	39	-
เงินปันผลรับ	-	-	-	60
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	27	23
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	15	14
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	2	1	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	-	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)				
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	79	37
เงินปันผลรับ	-	-	156	60
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	53	47
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	36	30
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าจ่าย	3	2	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	1	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	709,306	393,375
รวมลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	709,306	393,375
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	222,277	170,096
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	222,277	170,096
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,569	8,756	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,569	8,756	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	42,115	115,748
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,661	1,480	195	265
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,661	1,480	42,310	116,013
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	105,738	79,824
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	105,738	79,824
หุ้นบริษัทรักษาหนี้ได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,220	7,908	-	-
รวมหุ้นบริษัทรักษาหนี้ได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,220	7,908	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 มิถุนายน 2568	
บริษัท พระราม 9 ออโต้ไฮแอนซ์ จำกัด	601,277	180,000	-	781,277	MLR - 1.25
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	369,942	254,000	(254,000)	369,942	MLR - 0.50
บริษัท ดี เอส เทท 345 จำกัด	191,826	-	-	191,826	7
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	134,670	40,000	-	174,670	ถัวเฉลี่ย MLR, MLR - 0.50
บริษัท พรสวรรค์ สอรัส จำกัด	64,288	155,000	(155,000)	64,288	MLR - 0.50
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	40,000	(31,000)	9,000	12
รวม	1,362,003	669,000	(440,000)	1,591,003	

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยมีกำหนดรับชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	ในระหว่างงวด	30 มิถุนายน 2568
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000	-	100,000
รวม	100,000		100,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(100,000)		(100,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-		-

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

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 มิถุนายน	
	2567			2568	
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	624,700	-	-	624,700	MLR - 0.50
บริษัท ลูกด สตาร์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	196,497	180,000	-	376,497	MLR - 1.00
บริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด	246,000	-	(246,000)	-	12
บริษัท พร้าว ฮอรัสซู จำกัด	-	155,000	(155,000)	-	12
รวม	1,067,197	335,000	(401,000)	1,001,197	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	15,061	11,443	26,488	22,830
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	403	291	745	582
รวม	15,464	11,734	27,233	23,412

3. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดิน	4,729,872	4,518,047
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	1,801,878	3,376,964
ต้นทุนการกู้ยืมที่สร้างขึ้นเป็นทุน	606,121	651,767
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	261,939	498,358
รวม	7,399,810	9,045,136

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดหกเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดินและ				
งานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	29	68	117	136
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.40 - 8.81	4.44 - 8.81	5.40 - 8.81	4.42 - 8.81

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	7,400	9,045

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
<u>หุ้นสามัญ</u>							
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	200,000	200,000	99.99	99.99	200,000	200,000	156,000
บริษัท หัวหิน สกายลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	-
บริษัท พรราว สอร์สซู จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000	-
บริษัท คอนเวนซ์ บีต้า จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500	-
บริษัท ดี เอส เดท 345 จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-
บริษัท ดุคต สติชั่น อัลโลเอนซ์ จำกัด	300,000	300,000	99.99	99.99	269,384	269,384	-
บริษัท พระราม 9 อัลโลเอนซ์ จำกัด	768,000	768,000	99.99	99.99	422,818	422,818	-
บริษัท กมลลา แอสเซนด์ จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-
<u>หุ้นบริวารสิทธิ</u>							
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	600,000	600,000	100.00	100.00	600,000	600,000	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,565,702	1,565,702	60,000

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,390,042	4,336,252	450,000	450,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม				
รอดัดจำหน่าย	(17,313)	(20,934)	(765)	(1,145)
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	-	63,664	-	-
สุทธิ	2,372,729	4,378,982	449,235	448,855
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(773,017)	(518,777)	(449,235)	(448,855)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,599,712	3,860,205	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,378,982	448,855
บวก: กู้เพิ่ม	857,561	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	7,338	380
หัก: ชำระคืน	(2,803,771)	-
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(3,717)	-
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	(63,664)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	2,372,729	449,235

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 4,287 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3,798 ล้านบาท)

6. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	811,790	1,444,973
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	515,848	406,415
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	253,975	333,482
บริษัท พราว ฮอรัส จำกัด	-	28,245
บริษัท ลูกต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	122	1,252
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	658	658
รวม	1,582,393	2,215,025

7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาว	200,000	447,000	200,000	200,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม				
รอดัดจำหน่าย	-	(1,262)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่				
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	200,000	445,738	200,000	200,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	445,738	200,000
บวก: กู้เพิ่ม	155,000	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	1,262	-
หัก: ชำระคืน	(402,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	200,000	200,000

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2570

8. หุ้นกู้

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุ	คืนเงินต้น	ครบกำหนด	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
					จำนวนหุ้น (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
					30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
1	คงที่ร้อยละ 7.5	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	5 มีนาคม 2570	550,000	-	550,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า							550,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย							(5,020)	-
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี							544,980	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	-	
บวก: ออกจำหน่าย	550,000	
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	893	
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย	(5,913)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	544,980	

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 บริษัทฯเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 550,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 550 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทยกยติ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนหรือบางส่วนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ คือวันที่ 5 มีนาคม 2569

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ได้ระบุถึงข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นปีไม่เกิน 4:1

9. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

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

บริษัทย่อยแสดงรายการหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของหนี้สินภายใต้ชื่อบัญชี “หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้” ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบฐานะการเงินรวม จนกว่าจะครบกำหนดไถ่ถอน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	833,254
บวก: ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	37,066
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	870,320

10. หุ้นเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีทุนจดทะเบียนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	จำนวนหุ้นสามัญ (พันหุ้น)	ทุนจดทะเบียน (พันบาท)
1 มกราคม 2568	997,841	997,841
ลดทุนจดทะเบียน	(23,827)	(23,827)
เพิ่มทุนจดทะเบียน	243,504	243,504
30 มิถุนายน 2568	1,217,518	1,217,518

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 23.8 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 997.8 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 974.0 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 23.8 ล้านหุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering : PPO) และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2568
2. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 243.5 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 974.0 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,217.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 243.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (PROUD-W3) จำนวนไม่เกิน 243.5 ล้านหุ้น และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2568

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ PROUD-W3”) จำนวนไม่เกิน 243,503,502 หน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีมีเศษหุ้นให้ปัดทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 2 บาทต่อหุ้น โดยวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิคือวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 และใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยระยะเวลาใช้สิทธิคือทุกวันทำการสุดท้ายในทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 13 พฤษภาคม 2571

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาการใช้สิทธิ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อหุ้นสามัญ)	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ ออกและจัดสรรแล้ว (หน่วย)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ใช้ไป (หน่วย)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 (หน่วย)
PROUD-W3	2	1:1	243,502,408	-	243,502,408

11. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	1,817	23,704	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	94,669	(9,283)	(535)	(131)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	96,486	14,421	(535)	(131)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	3,664	26,003	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	88,227	(21,883)	(556)	240
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	91,891	4,120	(556)	240

12. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่าตามสัดส่วนของการใช้สิทธิ

บริษัทฯ ไม่มีการคำนวณจำนวนของหุ้นสามัญเทียบเท่าที่บริษัทฯ อาจต้องออกสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เนื่องจากราคาการใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ

13. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14.1 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 5.5 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 0.5 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 0.3 ล้านบาท))

14.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับ โครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 984 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,524 ล้านบาท)

14.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- 1) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 10,825 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 8,946 ล้านบาท)
- 2) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่ เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

14.4 ภาระผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตราเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

15. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

16. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568