

1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทเลือกเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการขยายการแสดงรายการในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเพิ่มเติมเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้เป็นภาษาอื่นต้องให้สอดคล้องกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

1.1 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

1.2 การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วันที่ 31 มีนาคม 2567

2. รายการบัญชีกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2567	2566
ดอกเบี้ยจ่าย – เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	762	753
ดอกเบี้ยจ่าย – หักกู้ระยะสั้น		
ผู้ถือหุ้น	424	419
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้		
ผู้บริหารสำคัญ*	411	380
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,225	1,745
ผลประโยชน์ระยะยาว	120	122
รวม	1,345	1,867

* บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการโดยขยายระยะเวลาอีก 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 126,600 บาท

* บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายจากกรรมการโดยมีระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567 ในอัตราค่าเช่าปีละ 90,000 บาท

วันที่ 31 มีนาคม 2567

ยอดคงค้างระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	408	408
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	12,316	11,540
เงินกู้ยืมระยะสั้น (หมายเหตุ 5)		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	47,000	47,000
หุ้นกู้ระยะสั้น (หมายเหตุ 6)		
ผู้ถือหุ้น	20,000	20,000
สัญญาเช่า ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,808	2,185
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,449	8,415

สัญญาที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ จำนวน 47 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 15 ตุลาคม 2567 ถึง 5 มีนาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ จำนวน 47 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 5 มีนาคม 2567 ถึง 28 มกราคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทบางท่านซึ่งการค้ำประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

3. สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	297,564	304,977
ค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค	53,845	52,086
ค่าก่อสร้าง	48,493	47,941
ต้นทุนการกู้ยืม	55,339	54,073
รวม	455,241	459,077
ที่ดินรอการพัฒนา	156,414	156,414
รวม	611,655	615,491

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 611.66 ล้านบาท และ 615.49 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 3.85 ล้านบาท และ 2.86 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ

4. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 2 แห่ง จำนวน 34.40 ล้านบาท และ 31.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR ต่อปี โดยบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

วันที่ 31 มีนาคม 2567

5. เงินกู้ยืมระยะสั้น

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น (หมายเหตุ 2)	47,000	47,000
บุคคลและบริษัทอื่น	65,700	61,700
	112,700	108,700

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 65.70 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 12 เมษายน 2567 ถึง 8 มีนาคม 2568 คิดดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทจำนวน 8 โฉนด รวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้ขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดภายในวันที่ 12 เมษายน 2567 ออกไปอีก 1 ปี เป็นครบกำหนดชำระภายในวันที่ 11 เมษายน 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 61.70 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 8 มีนาคม 2567 ถึง 15 พฤศจิกายน 2567 คิดดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทจำนวน 8 โฉนด รวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

6. หุ้นกู้ระยะสั้น

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หุ้นกู้ (หมายเหตุ 2)	20,000	20,000

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดที่ออกและเสนอขายโดยบริษัทมี จำนวน 20 ล้านบาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนในวงจำกัดจำนวน 1 ราย (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก หุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนดหุ้นกู้	จำนวนที่ ออก/หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)/หน่วย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดจ่ายชำระ ดอกเบี้ย
ครั้งที่ 1	26 มี.ค. 64	25 มี.ค. 65	20,000	1,000	7.00	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม
ต่ออายุ	25 มี.ค. 65	24 มี.ค. 66	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม
ต่ออายุ	24 มี.ค. 66	22 มี.ค. 67	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม
ต่ออายุ	22 มี.ค. 67	21 มี.ค. 68	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม

วันที่ 31 มีนาคม 2567

7. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,441	5,636
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	223,284	227,254
	228,725	232,890
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,441)	(5,636)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(223,284)	(227,254)
	(228,725)	(232,890)
	-	-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซื่อที่ดินรอกการพัฒนาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

ดังนั้น บริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และซื้อที่ดินรอกการพัฒนา ดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) อาคารห้องชุดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอกการพัฒนา ค้ำประกัน โดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

8. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ในระหว่างงวด ราชการเคลื่อนไหวกของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	8,693
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-
จ่ายชำระระหว่างงวด	(48)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	37
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	8,682
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,535)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	147

วันที่ 31 มีนาคม 2567

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	31 มีนาคม 2567
ภายใน 1 ปี	8,609
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	149
รวม	8,758
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(76)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	8,682

9. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

10. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น**10.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ**

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	17,726	17,358

10.2 การค้ำประกัน

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลือดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	67,707	67,707
หนังสือค้ำประกันจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1,359	1,359

11. เครื่องมือทางการเงิน**11.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

11.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

12. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 มีมติที่สำคัญ ดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิม 480 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 360 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ดังนี้
"ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท"
บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียน ลดทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567
2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 480 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 360 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังนี้
"ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 480 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 960 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท"
บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567
3. มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

13. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567