

1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัท เลือกลงข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการขยายการแสดงรายการในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล เพิ่มเติมเช่นเดียวกับการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นจึงเน้น การให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้เป็นภาษาอื่น ต้องให้สอดคล้องกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

1.1 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือ หลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

1.2 การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2. รายการบัญชีกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย – เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	1,277	762
ดอกเบี้ยจ่าย – หุ้นกู้ระยะสั้น		
ผู้ถือหุ้น	419	424
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น*	364	411
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,274	1,225
ผลประโยชน์ระยะยาว	120	120
รวม	1,394	1,345

* บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการโดยขยายระยะเวลาอีก 1 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 126,600 บาท

รายการคงค้างที่สำคัญระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	253	253
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	16,697	15,423
ผู้ถือหุ้น	33	33
เงินตรองรับผู้บริหารที่สำคัญ		
ผู้บริหารสำคัญ	1,305	743

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หุ้นกู้ระยะสั้น (หมายเหตุ 6)		
ผู้ถือหุ้น	20,000	20,000
สัญญาเช่า – ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	357
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,976	8,508
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	87,400	75,200

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น ในระหว่างงวดมีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	31 มีนาคม 2568
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น				
เงินต้น	75,200	12,200	-	87,400
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14,634	1,274	-	15,908
	89,834	13,474	-	103,308

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น จำนวน 87.40 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 15 ตุลาคม 2568 ถึง 5 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น จำนวน 75.20 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 24 มกราคม 2568 ถึง 28 ธันวาคม 2568 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญที่ครอบคลุมระหว่างวันที่ 23 มกราคม 2569 ถึง 5 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ย ร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

3. สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินค้าสำเร็จรูป	28,260	30,129
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	360,293	360,143
ค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค	59,021	56,891
ค่าก่อสร้าง	25,853	25,763
ต้นทุนการกู้ยืม	74,393	70,806
รวม	547,820	543,732

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 455.88 ล้านบาท และ 499.67 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 3.60 ล้านบาท และ 3.85 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนสินค้ำคงเหลือ

4. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 2 แห่ง จำนวน 34.31 ล้านบาท และ 34.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR ต่อปี โดยบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

วันที่ 31 มีนาคม 2568

5. เงินกู้ยืมระยะสั้น

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น (หมายเหตุ 2)	87,400	75,200
บุคคลและบริษัทอื่น	65,700	65,700
	153,100	140,900

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 65.70 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 7 มีนาคม 2568 ถึง 7 มีนาคม 2569 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท จำนวน 8 ไร่คิดรวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 65.70 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ถึง 15 พฤศจิกายน 2568 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท จำนวน 8 ไร่คิดรวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เงินกู้ยืมจากบุคคล จำนวน 3 ล้านบาท ที่ครบกำหนด วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะสามารถขยายระยะเวลา

ต่อมาเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ครบกำหนดชำระ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

6. หุ้นกู้ระยะสั้น

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หุ้นกู้	20,000	20,000

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดที่ออกและเสนอขายโดยบริษัทมี จำนวน 20 ล้านบาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนในวงจำกัดจำนวน 1 ราย (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หุ้นกู้ครั้งที่	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 ครั้งที่ 4	21 มี.ค. 68	20 มี.ค. 69	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และ มีนาคม

กรรมการ
(นางสาววิมลจิต อรินทมะพงษ์)

กรรมการ
(นายเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา)

7. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	189,102	190,395
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(430)	(724)
	188,672	189,671
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(137,224)	(136,480)
	51,448	53,191

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคิดดอกเบี้ยในอัตราเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละตามอัตรา ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระเงินต้นตามจำนวนที่สูงกว่าระหว่างอัตราดอกเบี้ยของราคาซื้อขายหรือจำนวนเงินขั้นต่ำตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองและ/หรือไถ่ถอนที่ดิน โดยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุในสัญญา

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

8. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	2568
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,207
เงินจ่ายชำระระหว่างปี	(18)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม	8,189
(หัก) ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,123)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	66

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	2568
ภายใน 1 ปี	8,130
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	49
มากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	29
รวม	8,208
(หัก) ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(19)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	8,189

9. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

10. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

10.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	2568	2567
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	25,263	24,292

10.2 การค้ำประกัน

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัท คงเหลือดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	67,707	67,707
หนังสือค้ำประกันชำระหนี้เงินให้กับเจ้าหนี้	1,359	1,359

กรรมการ
(นางสาววิมลจิต อรินทะพะวงษ์)

กรรมการ
(นายเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา)

11. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

12. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

13. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน

14. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 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

2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากเดิม 300 ล้านบาทเป็น 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

3. มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

15. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

กรรมการ

(นางสาววิมลจิต อรินทะมพงษ์)

กรรมการ

(นายเข้มชาติ อภิศักดิ์สุภา)