

1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทเลือกเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการขยายการแสดงรายการในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเพิ่มเติมเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้เป็นภาษาอื่นต้องให้สอดคล้องกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

1.1 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 และ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

1.3 การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

วันที่ 30 กันยายน 2565

2. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือบริษัทต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีกรรมกรร่วมกัน ในระหว่างงวดปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ยกเว้นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 1 ราย ดังนี้

	ชื่อบริษัท / บุคคล		ลักษณะความสัมพันธ์	
	คุณลูชัย ภูจันทร์นันต์		ผู้ถือหุ้น	
ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น โดยรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้				
	(หน่วย : บาท)			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
ค่าที่ปรึกษา				
กรรมการ*	-	-	-	200,000
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,620	10,500	52,500	10,500
ดอกเบี้ยจ่าย – เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	793,178	770,028	2,366,356	2,531,726
ดอกเบี้ยจ่าย – หุ้นกู้ระยะสั้น				
ผู้ถือหุ้น	428,493	352,877	1,207,123	724,932
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้				
ผู้บริหารสำคัญ**	387,803	407,826	1,179,949	1,239,250

* เมื่อวันที่ 25 และ 30 เมษายน 2564 ได้ออกจากการเป็นกรรมการและที่ปรึกษาบริษัทแล้วตามลำดับ

** เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการ โดยมีกำหนดระยะเวลา 4 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 126,600 บาท

** เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายจากกรรมการ โดยมีระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ในอัตราค่าเช่าปีละ 90,000 บาท

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	418,750	487,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้		
ผู้บริหารสำคัญ	1,779,920	2,858,680
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
ผู้บริหารสำคัญ	7,718,479	5,395,370
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น	47,000,000	47,000,000
หุ้นกู้ระยะสั้น		
ผู้ถือหุ้น	20,000,000	19,958,812
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
ผู้บริหารสำคัญ	6,088,304	5,987,115

สัญญาที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้บริหารสำคัญ จำนวน 47 ล้านบาท และ 47 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดระหว่างวันที่ 28 ธันวาคม 2565 ถึง 15 ตุลาคม 2566 และ 15 ตุลาคม 2565 ถึง 5 มีนาคม 2566 ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 วงเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 10) และวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 14) ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทบางท่านซึ่งการค้ำประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

วันที่ 30 กันยายน 2565

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	418,750	487,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,326,718	1,617,909
เงินทดรองจ่ายอื่น	22,693	446,198
เงินมัดจำอื่น	2,501,047	1,868,719
อื่น ๆ	2,482,133	1,220,948
รวม	6,751,341	5,640,774

4. สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	461,303,134	503,535,890
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	156,153,422	156,106,514
รวม	617,456,556	659,642,404

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 617.46 ล้านบาท และ 659.64 ล้านบาท ไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 10) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 14)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 9.27 ล้านบาท และ 12.37 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนสินค้ำคงเหลือ

5. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาขายตามสัญญารวมเป็นเงิน 98.68 ล้านบาท และมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 17 มีนาคม 2565

วันที่ 30 กันยายน 2565

6. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	66,722,085
ซื้อระหว่างงวด	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,807,111)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	63,914,974

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนราคาทุนมูลค่า 81.96 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่โครงการแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 14)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นมีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ลงวันที่ 15 มกราคม 2564 จำนวน 153.11 ล้านบาท โดยที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และอาคารสโมสรใช้วิธีต้นทุน ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	13,548,758
ซื้อระหว่างงวด	249,021
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,272,952)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	12,524,827

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทได้นำห้องชุดราคาทุนจำนวน 13.92 ล้านบาท ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 14)

8. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,858,680
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,078,760)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (หมายเหตุ 2)	1,779,920

9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ที่ดินรอการพัฒนา	98,867,613	98,851,929
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	4,383,884	4,383,884
อื่น ๆ	457,843	404,608
รวม	103,709,340	103,640,421

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 98.86 ล้านบาท ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (หมายเหตุ 12) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 14)

ที่ดินรอการพัฒนา มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมีมูลค่ายุติธรรมจากการใช้วิธีราคาตลาดเปรียบเทียบประมาณ 134.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

10. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 2 แห่ง จำนวน 10.27 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR ต่อปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 35 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ตามลำดับ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 4) และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

วันที่ 30 กันยายน 2565

11. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – ผู้บริหารสำคัญ (หมายเหตุ 2)	7,718,479	5,395,370
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทอื่น		
เจ้าหนี้การค้า	30,290,969	30,240,715
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	1,159,567	1,347,997
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้าง	15,882,028	17,856,921
เจ้าหนี้อื่น		
- รายได้รับล่วงหน้า	4,318,944	14,168,157
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,522,640	8,866,938
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	122,251	209,666
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	497,739	369,469
- เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	4,691,327	4,809,428
- อื่น ๆ	1,710,886	5,183,418
	18,863,787	33,607,076
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	73,914,830	88,448,079

12. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ผู้บริหารสำคัญ/ผู้ถือหุ้น (หมายเหตุ 2)	47,000,000	47,000,000
บุคคลและบริษัทอื่น	60,700,000	63,000,000
	107,700,000	110,000,000

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 60.70 ล้านบาท และ 63 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมระหว่างวันที่ 30 สิงหาคม 2566 ถึง 15 พฤศจิกายน 2566 คิดดอกเบี้ยร้อยละ 7 – 8 ต่อปี โดยนำที่ดินของบริษัทจำนวน 8 โฉนด รวมเป็นจำนวน 81.77 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน (หมายเหตุ 9)

วันที่ 30 กันยายน 2565

13. หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
หุ้นกู้	20,000,000	20,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	-	(41,188)
สุทธิ (หมายเหตุ 2)	20,000,000	19,958,812

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 ในวันที่ 22 มีนาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยได้มีการออกหุ้นกู้ใหม่แทนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด (ต่ออายุ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดที่ออกและเสนอขายโดยบริษัทมี จำนวน 20,000,000 บาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนในวงจำกัดจำนวน 1 ราย (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก หุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด หุ้นกู้	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 และมีนาคม
ต่ออายุ	25 มี.ค. 65	24 มี.ค. 66	20,000	1,000	8.50	มิถุนายน กันยายน ธันวาคม และมีนาคม

14. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	239,446,997	329,768,315
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,337,345)	(2,418,997)
	238,109,652	327,349,318
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(232,296,317)	(320,907,451)
สุทธิ	5,813,335	6,441,867

วันที่ 30 กันยายน 2565

เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	217,837,573	322,564,993
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(734,391)	(2,410,241)
	217,103,182	320,154,752
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(217,103,182)	(320,154,752)
สุทธิ	-	-

เงินกู้ยืมเพื่อใช้ดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21,609,424	7,203,322
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(602,954)	(8,756)
	21,006,470	7,194,566
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(15,193,135)	(752,699)
สุทธิ	5,813,335	6,441,867

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซื้อที่ดินรอกการพัฒนาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 217.84 ล้านบาท และ 322.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

ดังนั้น บริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และซื้อที่ดินรอกการพัฒนา ดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 4) อาคารห้องชุด (หมายเหตุ 7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 6) ที่ดินรอกการพัฒนา (หมายเหตุ 9) ค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดทำประกันชีวิต โดยผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์คือ ธนาคารผู้ให้กู้

บริษัทจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหนี้สินหมุนเวียน โดยบริษัทคาดว่าจะชำระภายในรอบระยะเวลาการดำเนินงานตามปกติของบริษัท

15. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,987,115
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด/จ่ายชำระ	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	101,189
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (หมายเหตุ 2)	6,088,304
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,993,312)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	94,992
บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้	

	(หน่วย : บาท)	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	6,049,500	4,842,600
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	97,500	1,304,400
	6,147,000	6,147,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(58,696)	(159,885)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	6,088,304	5,987,115

16. การจำแนกข้อมูลตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้วสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

บริษัทรับรู้รายได้เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง (point in time)

บริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

วันที่ 30 กันยายน 2565

17. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้ระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีการาคาทุนตัดจำหน่าย

18. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	153	153	-	-	153	153
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	134	134	-	-	134	134
รวมสินทรัพย์	-	-	287	287	-	-	287	287

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

19. หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินเกี่ยวกับการใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภค และอื่น ๆ จำนวน 56.37 ล้านบาท และ 60.31 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 4)

20. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างจำนวน 36.39 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564 : จำนวน 40.89 ล้านบาท)

21. การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน

	(หน่วย : บาท)		
	ตามที่เคยรายงาน ในงวดก่อน	จัดประเภท รายการใหม่	ตามที่จัดประเภท รายการใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,438,405	(1,797,631)	5,640,774
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	101,842,790	1,797,631	103,640,421
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	65,535,788	22,912,291	88,448,079
เงินกู้ยืมระยะสั้น	115,055,370	(5,055,370)	110,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18,243,206	(17,856,921)	386,285

22. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565