|  |  |
| --- | --- |
| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** |
|  |  |
| 1 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 2 | การซื้อธุรกิจ |
| 3 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 4 | เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |
| 5 | อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |
| 6 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า |
| 7 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 8 | สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน |
| 9 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 10 | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 11 | ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร |
| 12 | เงินปันผล |
| 13 | เครื่องมือทางการเงิน |
| 14 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 15 | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำ  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี   
ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล*  รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

*การใช้เกณฑ์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง*

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 769.9 ล้านบาท และ 326.6 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,236.4 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2566: 1,314.1 ล้านบาท)* สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อมั่นว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีผลการดำเนินงานและมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น ทั้งนี้ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องดังต่อไปนี้ โดย 1) ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยการทำรายการได้มาและ  
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567  
2) ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 899.2 ล้านบาทและได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 647.0 ล้านบาท และ 50.0 ล้านบาท ตามลำดับ  
3) ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทขายที่ดินโดยได้รับเงินจำนวน 41.0 ล้านบาท  
4) ในเดือนมิถุนายน 2567 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจำหน่ายตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะใช้นโยบายและวิธีการอื่น ๆ เพื่อจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งประกอบไปด้วย การขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์และกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน การวางแผนออกหุ้นกู้เพิ่มเติม และการพิจารณาขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินขึ้นอยู่กับแผนการณ์ในอนาคตดังกล่าวข้างต้น

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้กลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนด งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทตามหลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสมมติว่ากิจการมีเงินทุนหมุนเวียนและวงเงินสินเชื่อเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่กลุ่มบริษัทต้องการ ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์และการจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

1. **การซื้อธุรกิจ**

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 กลุ่มบริษัทซื้อส่วนได้เสียในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเพิ่มเติมร้อยละ 18.0 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน MK เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 31.5 เป็นร้อยละ 49.5 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่า  
กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมเหนือ MK จากการมีอำนาจในการออกเสียงเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น เนื่องจากสิทธิในการออกเสียงส่วนที่เหลือเป็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนมาก และไม่มีข้อบ่งชี้ว่าผู้ถือหุ้นรายใดจะใช้สิทธิในการออกเสียงร่วมกัน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน MK และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 883.4 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจำนวน 0.2 ล้านบาทซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้มาซึ่งส่วนได้เสียร้อยละ 50 ในบริษัท บีเอฟทีแซดวังน้อย จำกัด (“BFTZ”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่ MK เป็นผู้ร่วมลงทุน กลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน BFTZ และเปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนดให้ผู้บริหารทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่า (measurement period) ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปี นับตั้งแต่วันซื้อกิจการเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ โดยข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาโดย  
ผู้ประเมินราคาอิสระได้เสร็จสิ้นแล้ว จึงได้มีการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ซึ่งรายละเอียดของมูลค่ายุติธรรมหลังปรับปรุงมีดังต่อไปนี้

| ***สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา*** | **ตามที่เคย** |  | **รายการ** |  | **มูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **รายงาน** |  | **ปรับปรุง** |  | **หลังปรับปรุง** |
|  | *(พันบาท)* | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 539,900 |  | - |  | 539,900 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 724,714 |  | - |  | 724,714 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 949,500 |  | - |  | 949,500 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 3,062,261 |  | 430,881 |  | 3,493,142 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 836,523 |  | 23,625 |  | 860,148 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 467,837 |  | 453,651 |  | 921,488 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,828,070 |  | 259,917 |  | 9,087,987 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 6,122,305 |  | (747,924) |  | 5,374,381 |
| สินทรัพย์อื่น | 1,474,712 |  | (94,351) |  | 1,380,361 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | (1,006,310) |  | - |  | (1,006,310) |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | (13,817,214) |  | 51,606 |  | (13,765,608) |
| หนี้สินอื่น | (1,910,465) |  | - |  | (1,910,465) |
| **รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้** | **6,271,833** |  | **377,405** |  | **6,649,238** |
| *หัก* ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (3,160,007) |  | (74,703) |  | (3,234,710) |
| *หัก* มูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อน | (1,554,457) |  | (114,740) |  | (1,669,197) |
| **รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา** | **1,557,369** |  | **187,962** |  | **1,745,331** |
| กำไรจากการซื้อในราคาต่อรอง | (673,969) |  | (187,962) |  | (861,931) |
| **สิ่งตอบแทนที่โอนให้** | **883,400** |  | **-** |  | **883,400** |
|  |  |  |  |  |  |
| เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อบริษัทย่อย | 539,900 |  | - |  | 539,900 |
| เงินสดที่จ่าย | (883,400) |  | - |  | (883,400) |
| **กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ** | **(343,500)** |  | **-** |  | **(343,500)** |

ลูกหนี้การค้าประกอบด้วยมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาที่ครบกำหนดชำระจำนวนเงิน 31.8 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 0.2 ล้านบาทคาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ

กำไรจากการซื้อในราคาต่อรองที่รับรู้ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในส่วนของที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นจากราคาทุนเดิม

กลุ่มบริษัทได้มีการปรับปรุงรายการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาย้อนหลังไป   
ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ การปรับปรุงดังกล่าวมีผลกระทบต่องบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ  
กำไรสะสมยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567

โดยตารางต่อไปนี้แสดงผลกระทบของรายการการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและ  
หนี้สินที่รับมาต่องบฐานะการเงินรวม รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอ  
งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*** | ตามที่เคยรายงาน |  | จัดประเภทใหม่ |  | รายการปรับปรุง |  | หลังปรับปรุงใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 739,986 |  | 142,998 |  | - |  | 882,984 |  | 1,670 |  | - |  | 1,670 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 337,244 |  | (142,998) |  | - |  | 194,246 |  | 20,980 |  | - |  | 20,980 |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 1,983,771 |  | - |  | 308,989 |  | 2,292,760 |  | - |  | - |  | - |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 1,519,924 |  | - |  | 23,625 |  | 1,543,549 |  | 777,862 |  | - |  | 777,862 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 456,015 |  | - |  | 452,988 |  | 909,003 |  | - |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 9,377,667 |  | - |  | 249,852 |  | 9,627,519 |  | - |  | - |  | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 6,334,923 |  | - |  | (613,101) |  | 5,721,822 |  | 14,113 |  | - |  | 14,113 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 136,570 |  | - |  | (71,550) |  | 65,020 |  | - |  | - |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว | (3,796,407) |  | - |  | 36,102 |  | (3,760,305) |  | (366,800) |  | - |  | (366,800) |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร | (1,453,834) |  | 7,789 |  | (312,202) |  | (1,758,247) |  | (818,440) |  | 7,789 |  | (810,651) |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (146,789) |  | (7,789) |  | - |  | (154,578) |  | (135,027) |  | (7,789) |  | (142,816) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (2,836,327) |  | - |  | (74,703) |  | (2,911,030) |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  | - |  | - |  |  |  |  |  | - |  |  |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด***  ***วันที่ 30 มิถุนายน 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจ  การลงทุน ที่ปรึกษาและ  การจัดการ | 17,777 |  | (17,777) |  | - |  | 10,876 |  | (10,876) |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร | 7,644 |  | 17,777 |  | 25,421 |  | 7,366 |  | 10,876 |  | 18,242 |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด***  ***วันที่ 30 มิถุนายน 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจ  การลงทุน ที่ปรึกษาและ  การจัดการ | 30,427 |  | (30,427) |  | - |  | 21,701 |  | (21,701) |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร | 13,352 |  | 30,427 |  | 43,779 |  | 12,767 |  | 21,701 |  | 34,468 |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

1. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญได้เปิดเผยใน หมายเหตุข้อ 6 ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายการกำหนดราคาในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่  
30 มิถุนายน 2567

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน*** |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | - |  | 7,560 |  | 4,500 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  | - |  | - |  | 35 |  | - |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | - |  | - |  | 14,415 |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | - |  | - |  | 747 |  | - |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | - |  | 188 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | 2,040 |  | - |  | 2,040 |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 3,832 |  | 15,312 |  | 2,494 |  | 15,312 |
| รายได้เงินปันผล |  | 18,099 |  | - |  | 18,099 |  | 61,196 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  | 8,398 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 32,798 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ |  | 3,193 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้อื่น |  | 194 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | 151 |  | 807 |  | - |  | 807 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | 164 |  | - |  | 164 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียม |  | 1,692 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 23,428 |  | 8,399 |  | 11,119 |  | 8,399 |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 14,571 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้อื่น |  | 3,368 |  | - |  | - |  | - |
| **กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | 1,680 |  | - |  | 1,680 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  | - |  | 38 |  | - |  | 38 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น(1) |  | 76,352 |  | 13,879 |  | 20,814 |  | 13,879 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  | 1,448 |  | 676 |  | 536 |  | 676 |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น |  | 1 |  | - |  | - |  | - |

1. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนสำหรับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มบริษัทซึ่งประสบความสำเร็จในการเข้าลงทุนในบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 36.9 ล้านบาท โดยรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น

| ***ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ |  | - |  | - |  | 1,145 |  | 1,670 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 7,014 |  | 48 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 1,342,154 |  | 90,000 |
| เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อเงินลงทุน |  | - |  | - |  | - |  | 430,000 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 733 |  | 733 |
| เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 231,682 |  | 244,277 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | - |  | - |  | - |  | 12 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 18,045 |  | 16,992 |  | 3,781 |  | 1,288 |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า |  | 52,578 |  | 54,168 |  | - |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 100,000 |  | 100,000 |  | 100,000 |  | 100,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 171 |  | 11,078 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | 393 |  | 789 |  | - |  | - |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า |  | 430 |  | 527 |  | - |  | - |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 100,296 |  | 12,708 |  | 69,425 |  | 33,306 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 865,660 |  | 657,000 |  | 350,000 |  | 335,000 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ |  | 1,692 |  | 64,831 |  | - |  | - |
| รายได้ค้างรับ |  | - |  | 902 |  | - |  | - |

***เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน***

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) หลายฉบับซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 864.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 30 ธันวาคม 2567 และ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และเมื่อทวงถาม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชําระคืนเงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด หลายฉบับซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม  
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด หลายฉบับซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 478.2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม  
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม  
เป็นจำนวนเงินรวม 100.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 757,000 |  | 467,485 |  | 525,000 |  | 467,485 |
| เพิ่มขึ้น(1) |  | 208,660 |  | 504,610 |  | 1,765,154 |  | 504,610 |
| ลดลง |  | - |  | - |  | (498,000) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน** |  | **965,660** |  | **972,095** |  | **1,792,154** |  | **972,095** |

1. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากรายการที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากการซื้อธุรกิจ จำนวน 665.1 ล้านบาท

| ***เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  |  | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  |  |  |  |  | 244,277 |  | 21,105 |
| เพิ่มขึ้น |  |  |  |  |  | - |  | 55,158 |
| ลดลง |  |  |  |  |  | (12,595) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน** |  |  |  |  |  | **231,682** |  | **76,263** |

***ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

บริษัทย่อยได้ร่วมค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้า โดยมีวงเงินกู้ยืมรวม 1,281.0 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2566: 1,281.0 ล้านบาท)* ภายใต้การค้ำประกัน บริษัทย่อยได้ทำสัญญา Letter of Undertaking กับการร่วมค้า โดยการร่วมค้าจะชำระค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 การร่วมค้าได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 1,231.6 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2566: 1,231.6 ล้านบาท)*

***สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทย่อยเพื่อให้ความช่วยเหลือด้านการบริหาร การจัดการ การตลาด ให้บริการงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ บริการด้านทรัพยากรบุคคลและการสนับสนุนการปฏิบัติงานของธุรกิจอื่นแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยคิดอัตราการให้บริการแต่ละบริษัทตามที่ตกลงกัน ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการเวลาและต้นทุนที่ใช้ไปบวกด้วยส่วนเพิ่ม ค่าบริการแต่ละบริษัทสำหรับปี 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2567 | | 2566 | |
| ชื่อบริษัท | ระยะเวลาของสัญญา | ค่าบริการต่อปี | ระยะเวลาของสัญญา | ค่าบริการต่อปี |
|  |  | *(พันบาท)* |  | *(พันบาท)* |
| Finansa Fund Management Ltd. | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 | 9,000 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 9,000 |
| บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 | 2,760 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 4,080 |
| บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 | 3,360 | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 | 3,360 |

1. **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |  | 143,000 |  | 143,000 |  | 83,000 |  | 83,000 |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |
| **สุทธิ** |  | **130,000** |  | **130,000** |  | **70,000** |  | **70,000** |

#### *4.1 จำแนกตามประเภทสัญญา*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ตั๋วแลกเงิน |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น |  | 130,000 |  | 130,000 |  | 70,000 |  | 70,000 |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น |  | 143,000 |  | 143,000 |  | 83,000 |  | 83,000 |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |  | (13,000) |
| **สุทธิ** |  | **130,000** |  | **130,000** |  | **70,000** |  | **70,000** |

#### *4.2 จำแนกตามระยะเวลาที่เหลือของสัญญา*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เมื่อทวงถาม (รวมสัญญาที่ครบกำหนดแล้ว) |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |  | 13,000 |
| ภายใน 1 ปี |  | 130,000 |  | 130,000 |  | 70,000 |  | 70,000 |
| **รวม** |  | **143,000** |  | **143,000** |  | **83,000** |  | **83,000** |

1. **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

|  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |
|  |  |  | (ปรับปรุงใหม่) |
|  | ***(พันบาท)*** | | |
| ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย | 1,825,636 |  | 1,871,338 |
| บ้านและบ้านตัวอย่าง | 295,996 |  | 421,404 |
| วัสดุก่อสร้าง | 14 |  | 18 |
| รวม | 2,121,646 |  | 2,292,760 |
| *หัก* ค่าเผื่อการลดมูลค่า | - |  | - |
| **สุทธิ** | **2,121,646** |  | **2,292,760** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง  ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย  ในระหว่างงวด/ปี | **488** |  | **3,334** |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม *(ร้อยละต่อปี)* | **5.55** |  | **4.65 - 5.68** |

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า**

| ***รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ***  ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567*** | งบการเงินรวม |  | **งบการเงิน เฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***บริษัทย่อย*** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | - |  | 2,865,374 |
| ซื้อเงินลงทุนในบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด | - |  | 275,792 |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า | - |  | (275,792) |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | **-** |  | **2,865,374** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***บริษัทร่วมและการร่วมค้า*** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 1,543,549 |  | 777,862 |
| รับคืนเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ |  |  |  |
| สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล | (2,333) |  | (775,362) |
| รับเงินปันผลจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ |  |  |  |
| สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล | (47,040) |  | - |
| ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย | 56,820 |  | - |
| การตัดรายการขาลง (Downstream transaction) | (5,721) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** | **1,545,275** |  | **2,500** |

*การซื้อบริษัทย่อย*

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท จากบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัดเปลี่ยนแปลงจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้อำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม จากการประมาณการของผู้บริหารพบว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่า ทางผู้บริหารจึงประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อของเงินลงทุน จึงได้มีการรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

| ***ข้อสมมติที่สำคัญ*** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- |
|  | *(ร้อยละ)* |
| อัตราคิดลด | 9.0 |
| อัตราการเติบโตของค่าห้องและบริการเฉลี่ยต่อคนต่อคืนในปี 2569 - 2571 | 5.0 - 10.0 |
| อัตราการเข้าพัก | 20.0 - 65.0 |

*การจำหน่ายบริษัทร่วม*

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ตามสัดส่วนการถือหุ้น  
ร้อยละ 22.2 จำนวน 775.4 ล้านบาท ให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้อำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงไป และรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 5.9 ล้านบาทในกำไรหรือขาดทุน

*การเพิ่มทุนของบริษัทย่อยทางอ้อม*

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยได้เพิ่มเงินลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 80 ในบริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. จำนวน 0.88 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 32.26 ล้านบาท โดยการเพิ่มเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไป

*การรับคืนเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมรับคืนหน่วยลงทุนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลในอัตราหน่วยละ 0.0202 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.3 ล้านบาท

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 507.4 ล้านบาท กลุ่มบริษัทไม่มีรายการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นที่มีสาระสำคัญในระหว่างงวด

1. **สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 79,108 |  | 77,170 |  | - |  | - |
| เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน | 19,700 |  | 19,699 |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 1,664,853 |  | 1,210,960 |  | - |  | - |
| พันธบัตรรัฐบาล | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |
| เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น | 1,198,409 |  | - |  | - |  | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | 399,750 |  | 781,544 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 1,007,244 |  | 1,022,157 |  | 2,500 |  | 777,862 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 259,314 |  | 259,314 |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,071,261 |  | 6,536,947 |  | - |  | - |
| ที่ดินและอาคาร | 3,030,235 |  | 3,666,995 |  | - |  | - |
| **รวม** | **15,330,124** |  | **12,803,297** |  | **402,250** |  | **1,569,461** |

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันและหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินและกิจการอื่น โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำตราสารทุนที่ถือเป็นเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นบางส่วน  
มาใช้ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทจากบุคคลอื่นท่านหนึ่งในวงเงิน 350.0 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมตามบัญชีจำนวน 320.0 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2566: 250.0 ล้านบาท)* โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีกรรมการร่วมค้ำประกันด้วย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำตราสารทุนที่ถือเป็นเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นบางส่วน และบริษัทนำหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทจากกิจการอื่นในวงเงิน 350.0 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมตามบัญชีจำนวน 350.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้นำหุ้นของการร่วมค้าแห่งหนึ่งมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2.5 ล้านบาท  
ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง *(31 ธันวาคม 2566: 2.5 ล้านบาท)*

*เจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับ*

ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยมีการทำสัญญาโอนสิทธิในรายรับของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมจำนวน 7 โครงการ ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการพัฒนาให้แล้วเสร็จเพื่อขายและบริหารโครงการดังกล่าวให้มีรายรับไม่น้อยกว่า 3,607.8 ล้านบาท และจะได้รับค่าตอบแทนการโอนสิทธิในการรับรายรับที่โอนรวม 3,082.5 ล้านบาท บริษัทย่อยได้รับเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นจำนวนรวม 1,751.9 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับซึ่งจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ส่งผลให้รายรับจากการขายโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่บริษัทได้รับชำระจากผู้ซื้อรายย่อยสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 120.2 ล้านบาทและ 211.1 ล้านบาท ตามลำดับ ต้องโอนสิทธิให้กับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ยอดรายรับที่ยังไม่ได้โอนให้กับบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 75.9 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทย่อยพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับดังกล่าว ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ดังนั้นบริษัทย่อยจึงวัดมูลค่าเจ้าหนี้ตามสัญญาเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการขาดทุนรอตัดบัญชีเป็นจำนวน 143.5 ล้านบาท ณ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยในระหว่างงวดบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนเป็นจำนวน 30.3 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวทำให้การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เข้มงวดขึ้นส่งผลกระทบต่อส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการของบริษัทย่อยจึงได้พิจารณาและมีความเห็นว่าการจัดทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทย่อยได้รับสินทรัพย์ที่เป็นตัวเงินมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อขายและบริหารให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาตามแผนการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1. **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

***เงินกู้ยืม***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 59,454 |  | 53,025 |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 50,000 |  | - |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่น | 990,000 |  | 800,000 |  | 670,000 |  | 450,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 6,056,030 |  | 5,766,600 |  | - |  | 292,002 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 80,000 |  | 80,000 |  | - |  | - |
| **รวมเงินกู้ยืม** | **7,235,484** |  | **6,699,625** |  | **670,000** |  | **742,002** |

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

*บริษัท*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นจำนวน 320.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ  
6.5 ต่อปี จะครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2568 บริษัทได้นำตราสารทุนซึ่งอยู่ในกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมาใช้ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากกิจการอื่นจำนวน 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ  
12.0 ต่อปี จะครบกำหนดวันที่ 15 สิงหาคม 2567 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและตราสารทุนซึ่งอยู่ในกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมาใช้ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท

*บริษัทย่อย*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 2,173.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.25 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปี บริษัทย่อยได้นำเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยมาเป็นหลักประกันการ  
กู้ยืม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 170.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.75 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2574

บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกาทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 7.7 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา 4.75 ต่อปี โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 14 เมษายน 2568

บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เป็นต้น

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายคนโดยมีเงินกู้ยืมจำนวน 80.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 23 สิงหาคม 2567

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 320.0 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.50 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 30 ธันวาคม 2567 โดยบริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดทุกชนิดที่บริษัทย่อยมีความรับผิดตามสัญญากู้เงินดังกล่าว

***หุ้นกู้***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |  |  |  |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 5,805,309 |  | 5,525,698 |  | 366,800 |  | 366,800 |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี | (33,803) |  | (34,114) |  | - |  | - |
| *หัก* หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (3,982,191) |  | (1,731,279) |  | - |  | - | |
| **หุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันสุทธิ**  **จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | **1,789,315** |  | **3,760,305** |  | **366,800** |  | **366,800** | |

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยได้ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2564 เป็นจำนวนเงิน  
รวม 636.4 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวแบบมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 มูลค่าเสนอขายไม่เกิน 800.0 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวแบบมีหลักประกันดังกล่าวเป็นจำนวน 650.0 ล้านบาท โดยมี  
ตราสารทุนซึ่งแสดงไว้ในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 เป็นจำนวนเงิน 249.2 ล้านบาท

บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 1,011.8 ล้านบาท และไม่มี ตามลำดับ *(31 ธันวาคม 2566: 1,689.6 ล้านบาท และ* *36.9*   
*ล้านบาท ตามลำดับ)*

1. **ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด* | **ส่วนงานการลงทุน** | | |  | **ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ส่วนงานให้เช่าคลังสินค้า โรงงานและอื่น ๆ** | | |  | **ส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ส่วนงานให้บริการด้าน**  **สุขภาพและสถานพยาบาล** | | |  | **ส่วนงานอื่น** | | |  | **การตัดรายการระหว่างกัน** | | |  | **รวม** | | |
|  |
| ***วันที่ 30 มิถุนายน*** | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 121,098 |  | 100,179 |  | 266,570 |  | - |  | 353,987 |  | - |  | 57,197 |  | - |  | 111,026 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 909,878 |  | 100,179 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 68,292 |  | - |  | - |  | - |  | 33,054 |  | - |  | 9,977 |  | - |  | 50,654 |  | - |  | - |  | - |  | (161,977) |  | - |  | - |  | - |
| **รวมรายได้** | **189,390** |  | **100,179** |  | **266,570** |  | **-** |  | **387,041** |  | **-** |  | **67,174** |  | **-** |  | **161,680** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **(161,977)** |  | **-** |  | **909,878** |  | **100,179** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 266,570 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 111,026 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 377,596 |  | - |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 121,098 |  | 100,179 |  | - |  | - |  | 353,987 |  | - |  | 57,197 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 532,282 |  | 100,179 |
| **รวมรายได้** | **121,098** |  | **100,179** |  | **266,570** |  | **-** |  | **353,987** |  | **-** |  | **57,197** |  | **-** |  | **111,026** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **909,878** |  | **100,179** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 140,306 |  | 859 |
| ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน  ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม  ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (32,269) |  | (1,673) |
| (ขาดทุน) กำไรตามส่วนงาน  ก่อนหักภาษีเงินได้ | (77,549) |  | 20,983 |  | (271,655) |  | - |  | (263,911) |  | - |  | 4,953 |  | - |  | (102,748) |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (710,910) |  | 20,983 |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 56,820 |  | 16,861 |
| (ขาดทุน) กำไรก่อนภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (654,090) |  | 37,844 |
| สินทรัพย์ส่วนงาน  ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 / |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,507,186 |  | 1,815,789 |  | 3,702,776 |  | 4,172,200 |  | 20,300,347 |  | 12,248,881 |  | 37,276 |  | 40,959 |  | 250,053 |  | 5,595,664 |  | **-** |  | 750,419 |  | - |  | - |  | 25,797,638 |  | 24,623,912 |
| หนี้สินส่วนงาน  ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 / |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 3,759,230 |  | 266,983 |  | 6,134,401 |  | 5,607,548 |  | 8,091,041 |  | 9,211,532 |  | 4,209 |  | 5,956 |  | 168,964 |  | 1,914,722 |  | **-** |  | - |  | - |  | - |  | 18,157,845 |  | 17,006,741 |

1. **ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร**

| ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***30 มิถุนายน*** | *หมายเหตุ* | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย |  | 220,701 |  | 3,444 |  | 3,592 |  | 3,444 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน |  | 107,784 |  | 8,866 |  | 5,560 |  | 8,766 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ผู้บริหาร | *3* | 77,800 |  | 14,555 |  | 21,350 |  | 14,655 |
| ค่ารักษาความสะอาดและความปลอดภัย |  | 15,467 |  | 263 |  | 269 |  | 263 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ |  | 9,587 |  | 258 |  | 78 |  | 258 |
| ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ |  | 9,344 |  | - |  | 9,344 |  | - |
| ค่าที่ปรึกษา |  | 8,051 |  | 5,229 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการโอน |  | 1,984 |  | - |  | - |  | - |
| อื่น ๆ |  | 107,080 |  | 11,164 |  | 12,324 |  | 7,082 |
| **รวม** |  | **557,798** |  | **43,779** |  | **52,517** |  | **34,468** |

1. **เงินปันผล**

|  | วันที่อนุมัติ | กำหนดจ่าย | อัตราต่อหุ้น |  | จำนวนเงิน |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | *(บาท)* |  | *(ล้านบาท)* |
| ***2566*** |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี | 25 เมษายน 2566 | 24 พฤษภาคม 2566 | 0.20 |  | 69.2 |

1. **เครื่องมือทางการเงิน**

*มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม*

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่า**ยุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม**อย่างสมเหตุสมผล

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | 51,472 |  | - |  | - |  | 51,472 |  | - |  | 51,472 |  | - |  | 51,472 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 2,258,835 |  | - |  | 2,258,835 |  | 2,258,835 |  | - |  | - |  | 2,258,835 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 23,836 |  | - |  | 23,836 |  | - |  | - |  | 23,836 |  | 23,836 |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | - |  | 11,702 |  | - |  | 11,702 |  | - |  | 11,702 |  | - |  | 11,702 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | - |  | 57,523 |  | - |  | 57,523 |  | 57,523 |  | - |  | - |  | 57,523 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - |  | - |  | 5,771,506 |  | 5,771,506 |  | - |  | 5,745,469 |  | - |  | 5,745,469 |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | | | | | | | |
|  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย | |  | | รวม | |  | | ระดับ 1 | |  | | ระดับ 2 | |  | | ระดับ 3 | |  | | รวม | |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*** |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | | - | |  | | 354,000 | |  | | - | |  | | 354,000 | |  | | 354,000 | |  | | - | |  | | - | |  | | 354,000 | |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | 154,967 |  | | - | |  | | - | |  | | - | |  | | 154,967 | |  | | - | |  | | 154,967 | |  | | - | |  | | 154,967 | |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ | 338,450 | |  | | - | |  | | - | |  | | - | |  | | 338,450 | |  | | - | |  | | - | |  | | 338,450 | |  | | 338,450 |
| พันธบัตรรัฐบาล | - |  | | 10,055 | |  | | - | |  | | - | |  | | 10,055 | |  | | - | |  | | 10,055 | |  | | - | |  | | 10,055 | |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | | - | |  | | 690,123 | |  | | - | |  | | 690,123 | |  | | - | |  | | - | |  | | 690,123 | |  | | 690,123 | |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | - |  | | - | |  | | 11,017 | |  | | - | |  | | 11,017 | |  | | - | |  | | 11,017 | |  | | - | |  | | 11,017 | |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | - |  | | - | |  | | 45,777 | |  | | - | |  | | 45,777 | |  | | 45,777 | |  | | - | |  | | - | |  | | 45,777 | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | |  | | - | |  | | - | |  | | 5,491,584 | |  | | 5,491,584 | |  | | - | |  | | 5,473,835 | |  | | - | |  | | 5,473,835 |

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | 51,472 |  | - |  | - |  | - |  | 51,472 |  | - |  | 51,472 |  | - |  | 51,472 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - |  | - |  | 15,342 |  | - |  | 15,342 |  | - |  | - |  | 15,342 |  | 15,342 |
|  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | - |  | - |  | - |  | 366,800 |  | 366,800 |  | - |  | 351,026 |  | - |  | 351,026 |

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่า  ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย |  | รวม |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | 154,967 |  | - |  | - |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |  | - |  | 154,967 |
| พันธบัตรรัฐบาล | | - |  | 10,055 |  | - |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | - |  | - |  | 237,698 |  | - |  | 237,698 |  | - |  | - |  | 237,698 |  | 237,698 |
|  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | - |  | - |  | - |  | 366,800 |  | 366,800 |  | - |  | 345,689 |  | - |  | 345,689 |

บริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสรุปได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนและหนี้สินทางการเงินหมุนเวียนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่ายโดยประมาณแสดงตามมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนในประเทศและหน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญคำนวณโดยใช้เทคนิคและแบบจำลองตามทฤษฎี

มูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่ไม่มีราคาตลาดในตลาดที่มีสภาพคล่องคำนวณโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทน  
ตราสารหนี้บวกค่าความเสี่ยง (risk premium)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่ใช้อ้างอิงที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศคำนวณด้วยวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยจะแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจของผู้ถูกลงทุน เช่น มูลค่าปรับปรุงทางบัญชีและวิธีคิดลดกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศและตลาดต่างประเทศคำนวณโดยใช้ราคาตลาด ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปรับปรุงและราคาซื้อขายครั้งล่าสุด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะยาวคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งใช้อัตราคิดลดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมประเภทเดียวกันในปัจจุบัน

***การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ตราสารทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 690,123 |  | 257,011 |  | 237,698 |  | 14,222 |
| โอนออกจากระดับ 3 | (1,055,950) |  | - |  | - |  | - |
| จำหน่าย | (370,500) |  | - |  | (370,500) |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | 760,163 |  | - |  | 148,144 |  | - |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน** | **23,836** |  | **257,011** |  | **15,342** |  | **14,222** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - |  | 47,816 |  | - |  | 47,816 |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | - |  | (62) |  | - |  | (62) |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน** | **-** |  | **47,754** |  | **-** |  | **47,754** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 338,450 |  | - |  | - |  | - |
| ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ | (305,000) |  | - |  | - |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | (33,450) |  | - |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน** | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2567 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 500,000,000 หน่วย เป็นหุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น ในราคา  
หุ้นละ 1.1 บาท โดยการชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 550.0 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยบันทึกขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 33.5 ล้านบาท

*การโอนออกจากระดับ 3*

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,089.8 ล้านบาท เดิมมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนถูกจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนกำหนดโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างเป็นนัยสำคัญ เนื่องจากตราสารทุนดังกล่าวมิได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และไม่มีธุรกรรมหรือรายการที่เป็นอิสระอื่นที่เป็นปัจจุบันและสังเกตได้ของตราสารทุนดังกล่าว

ในระหว่างงวด ตราสารทุนดังกล่าวได้จดทะเบียนเป็นตราสารทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการซื้อขายอย่างสม่ำเสมอในปัจจุบัน เนื่องจากตราสารทุนดังกล่าวมีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง การวัดมูลค่ายุติธรรมจึงโอนออกจากระดับ 3 ไประดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหว*

หากปัจจัยที่มีนัยสำคัญและไม่สามารถสังเกตได้ปัจจัยหนึ่งมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่รายงาน ในขณะที่ปัจจัยอื่นคงที่ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 จะมีผลกระทบดังนี้

|  | งบการเงินรวม | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษีเงินได้*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***30 มิถุนายน 2567*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | (1,813) | 2,493 |  | (1,813) |  | 2,493 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***31 ธันวาคม 2566*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด  ในประเทศ*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง | (146,165) | 218,933 |  | (49,912) |  | 74,577 |

1. **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

| ***ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567*** |  | งบการเงินรวม |
| --- | --- | --- |
|  |  | ***(พันบาท)*** |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |
| อาคาร |  | 9,398 |
| **รวม** |  | **9,398** |
|  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ |  | 192,499 |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเช่า |  | 1,071,673 |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น |  | 3,905 |
| สัญญาบริการสาธารณูปโภค |  | 47,190 |
| สัญญารับบริการบริหารธุรกิจ |  | 77,399 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร |  | 331,951 |
| **รวม** |  | **1,724,617** |

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ จำนวน 4.0 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 55.0 บาท รวมเป็นเงิน 220.0 ล้านบาท