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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 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*

กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 289.4 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 1,059.3 ล้านบาท และ 217.1 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,370.7 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2566: 1,314.1 ล้านบาท)* สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อมั่นว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีผลการดำเนินงานและมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น ทั้งนี้ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องดังต่อไปนี้ โดย 1) ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยการทำรายการได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 2) ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 899.2 ล้านบาทและได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บุคคลอื่นและกิจการอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวนรวม 2,173.4 ล้านบาท 3) ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทขายที่ดินโดยได้รับเงินจำนวน 45.2 ล้านบาท 4) ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทจำหน่ายตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศจำนวน 522.6 ล้านบาท

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 บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด (“BFTZ”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่ MK เป็นผู้ร่วมลงทุน กลุ่มบริษัทจึงได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน BFTZ และเปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนดให้ผู้บริหารทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่า (measurement period) ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปี นับตั้งแต่วันซื้อกิจการเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ โดยข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อ  
การวัดมูลค่าของจำนวนต่าง 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 กำไรสะสม  
ยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่   
30 กันยายน 2566

โดยตารางต่อไปนี้แสดงผลกระทบของรายการการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและ  
หนี้สินที่รับมาต่องบฐานะการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 |  | 60,684 |  | (71,550) |  | 125,704 |  | - |  | - |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว | (3,796,407) |  | - |  | 36,102 |  | (3,760,305) |  | (366,800) |  | - |  | (366,800) |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - |  | (60,684) |  | - |  | (60,684) |  | - |  | - |  | - |
| 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** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ตามที่เคยรายงาน |  | จัดประเภทใหม่ |  | รายการปรับปรุง |  | หลังปรับปรุงใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (207,005) |  | - |  | 181,416 |  | (25,589) |  | - |  | - |  | - |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ | (245,585) |  | - |  | (114,739) |  | (360,324) |  | - |  | - |  | - |
| กำไรจากการซื้อในราคาต่อรอง | (673,969) |  | - |  | (187,962) |  | (861,931) |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา  และการจัดการ | 12,819 |  | (12,819) |  | - |  | - |  | 10,902 |  | (10,902) |  | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 506,809 |  | - |  | (58,860) |  | 447,949 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ | 44,346 |  | - |  | 3,345 |  | 47,691 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ | 71,506 |  | - |  | (27,313) |  | 44,193 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร | 194,779 |  | 12,819 |  | (83) |  | 207,515 |  | 8,879 |  | 10,902 |  | 19,781 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 172,465 |  | - |  | 6,174 |  | 178,639 |  | 20,889 |  | - |  | 20,889 |
| รายได้ภาษีเงินได้ | (9,963) |  | - |  | (20,936) |  | (30,899) |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  | **-** |  | **(218,958)** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเก้าเดือน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (207,005) |  | - |  | 181,416 |  | (25,589) |  | - |  | - |  | - |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ | (245,585) |  | - |  | (114,739) |  | (360,324) |  | - |  | - |  | - |
| กำไรจากการซื้อในราคาต่อรอง | (673,969) |  | - |  | (187,962) |  | (861,931) |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษา  และการจัดการ | 43,246 |  | (43,246) |  | - |  | - |  | 32,603 |  | (32,603) |  | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 506,809 |  | - |  | (58,860) |  | 447,949 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ | 44,346 |  | - |  | 3,345 |  | 47,691 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ | 71,506 |  | - |  | (27,313) |  | 44,193 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร | 215,883 |  | 43,246 |  | (83) |  | 259,046 |  | 21,646 |  | 32,603 |  | 54,249 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 199,316 |  | - |  | 6,174 |  | 205,490 |  | 47,740 |  | - |  | 47,740 |
| รายได้ภาษีเงินได้ | (9,963) |  | - |  | (20,936) |  | (30,899) |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  | - |  | **(218,958)** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

1. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญได้เปิดเผยใน หมายเหตุข้อ 6 ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายการกำหนดราคาในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่  
30 กันยายน 2567

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | - |  | 12,151 |  | 7,430 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  | - |  | - |  | 54 |  | - |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | - |  | - |  | 41,983 |  | 7,712 |
| กำไรสุทธิจากเงินลงทุน(1) |  | - |  | - |  | 187,770 |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | - |  | - |  | 1,218 |  | 226 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | - |  | 535 |  | 80 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | 2,380 |  | - |  | 2,380 |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 5,996 |  | 22,032 |  | 3,763 |  | 21,583 |
| รายได้เงินปันผล |  | 71,871 |  | - |  | 18,099 |  | 79,503 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  | 12,744 |  | 2,817 |  | - |  | - |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 45,659 |  | 11,530 |  | - |  | - |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ |  | 4,823 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้อื่น |  | 612 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการอื่น |  | 151 |  | 915 |  | - |  | 915 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | - |  | 206 |  | - |  | 206 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียม |  | 5,862 |  | 604 |  | - |  | - |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | 35,691 |  | 15,598 |  | 17,683 |  | 13,150 |
| รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  | 21,089 |  | 4,644 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บุคคลและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้บริการ |  | - |  | 1,960 |  | - |  | 2,520 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  | - |  | 45 |  | - |  | 58 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | 1,179 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น(2) |  | 98,071 |  | 26,757 |  | 26,488 |  | 20,779 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  | 2,023 |  | 1,328 |  | 805 |  | 1,013 |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น |  | 1 |  | - |  | - |  | - |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ |  | - |  | 7 |  | - |  | - |

1. บริษัทย่อยของบริษัทได้ขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศให้แก่บริษัทจำนวน 4 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 8.5575 บาท โดยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ทำรายการมีมูลค่าเท่ากับ 55.50 บาท ส่งผลให้เกิดกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ณ วันที่ทำรายการเป็นจำนวน 187.8 ล้านบาท ในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ
2. กลุ่มบริษัทจ่ายส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนให้กับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มบริษัทซึ่งประสบความสำเร็จในการเข้าลงทุนในบริษัทที่มีการเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรก เป็นจำนวน 41.4 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยแสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น

| ***ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการค้างรับ |  | - |  | - |  | 2,023 |  | 1,670 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 12,562 |  | 48 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 1,502,154 |  | 90,000 |
| เงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อเงินลงทุน |  | - |  | - |  | - |  | 430,000 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น |  | - |  | - |  | 733 |  | 733 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | - |  | - |  | 269 |  | 12 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 46,000 |  | - |
| เงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 258,887 |  | 244,277 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 19,501 |  | 16,992 |  | 5,050 |  | 1,288 |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า |  | 53,161 |  | 54,168 |  | - |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 102,500 |  | 100,000 |  | 102,500 |  | 100,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 1,000 |  | 11,078 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | 2,108 |  | 789 |  | - |  | - |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันการเช่า |  | - |  | 527 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | 108,374 |  | 12,708 |  | 50,989 |  | 33,306 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 856,860 |  | 657,000 |  | 350,000 |  | 335,000 |
| เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | - |  | 64,350 |  | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับ |  | - |  | 64,831 |  | - |  | - |
| รายได้ค้างรับ |  | 2,494 |  | 902 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน |  | 50,000 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินทดรองจ่ายจากกรรมการ |  | 12,500 |  | - |  | 12,500 |  | - |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 967.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่   
30 ธันวาคม 2567 และ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และเมื่อทวงถาม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการชําระคืนเงินกู้และเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด  
ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 535.2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม  
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท ขนม คาเฟ่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมเป็นจำนวนเงินรวม 109.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นหลายฉบับแก่บริษัท บีเอฟทีแซด วังน้อย จำกัด  
ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม  
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | | | |  |  | | | | | | | | |
|  |  | | |  |  | | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
|  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  |  |  |  |  | ค่าเผื่อ |  | ณ วันที่ |
|  | 1 มกราคม |  | 30 กันยายน |  | 1 มกราคม |  |  |  |  |  | ผลขาดทุน |  | 30 กันยายน |
|  | 2567 |  | 2567 |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | จ่ายชำระ |  | ด้านเครดิต |  | 2567 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 5.00 |  | 5.00 |  | 100,000 |  | 9,000 |  | - |  | (6,500) |  | 102,500 |
| การร่วมค้า | 5.50 - 6.50 |  | 5.50 - 6.50 |  | 657,000 |  | 208,660 |  | (8,800) |  | - |  | 856,860 |
| **รวม** |  |  |  |  | **757,000** |  |  |  |  |  |  |  | **959,360** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
|  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  |  |  |  |  | ค่าเผื่อ |  | ณ วันที่ |
|  | 1 มกราคม |  | 30 กันยายน |  | 1 มกราคม |  |  |  |  |  | ผลขาดทุน |  | 30 กันยายน |
|  | 2567 |  | 2567 |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น(1) |  | จ่ายชำระ |  | ด้านเครดิต |  | 2567 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | 6.75 |  | 6.75 - 7.00 |  | 90,000 |  | 2,146,654 |  | (734,500) |  | - |  | 1,502,154 |
| บริษัทร่วม | 5.00 |  | 5.00 |  | 100,000 |  | 9,000 |  | - |  | (6,500) |  | 102,500 |
| การร่วมค้า | 6.50 |  | 6.50 |  | 335,000 |  | 15,000 |  | - |  | - |  | 350,000 |
| **รวม** |  |  |  |  | **525,000** |  |  |  |  |  |  |  | **1,954,654** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. รวมรายการที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากการซื้อธุรกิจ จำนวน 665.1 ล้านบาท

เงินให้กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกันโดยมีกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปี

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | | | | |  | | | | | | | |
|  |  | | |  |  | | | | | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | |
|  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  |  |  |  |  |  | ณ วันที่ |
|  | 1 มกราคม |  | 30 กันยายน |  | 1 มกราคม |  |  |  |  |  |  | 30 กันยายน |
|  | 2567 |  | 2567 |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | จ่ายชำระ |  |  | 2567 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| บุคคลอื่นที่ เกี่ยวข้องกัน | - |  | 7.00 |  | **-** |  | 50,000 |  | **-** |  |  | 50,000 |
| **รวม** |  |  |  |  | **-** |  |  |  |  |  |  | **50,000** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | |
|  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  | ณ วันที่ |  |  |  |  |  |  | ณ วันที่ |
|  | 1 มกราคม |  | 30 กันยายน |  | 1 มกราคม |  |  |  |  |  |  | 30 กันยายน |
|  | 2567 |  | 2567 |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | จ่ายชำระ |  |  | 2567 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | - |  | 3.00 |  | **-** |  | 46,000 |  | **-** |  |  | 46,000 |
| **รวม** |  |  |  |  | **-** |  |  |  |  |  |  | **46,000** |

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีโดยที่บริษัทย่อยได้นำเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดทุกชนิดที่บริษัทย่อยมีความรับผิดชอบ และเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***เงินทดรองจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | |
|  | | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | | ณ วันที่ |  |  |  |  |  | ณ วันที่ |
|  | | 1 มกราคม |  |  |  |  |  | 30 กันยายน |
|  |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | | - |  | 12,500 |  | - |  | 12,500 |
| **รวม** | | **-** |  |  |  |  |  | **12,500** |
|  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | | ณ วันที่ |  |  |  |  |  | ณ วันที่ |
|  | | 1 มกราคม |  |  |  |  |  | 30 กันยายน |
|  |  | 2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| บริษัทย่อย | | 244,277 |  | 72,583 |  | (57,973) |  | 258,887 |
| บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | | - |  | 12,500 |  | - |  | 12,500 |
| **รวม** | | **244,277** |  |  |  |  |  | **271,387** |

***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 กันยายน 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 |

*สัญญาเช่าและบริการ*

บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าและบริการสำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพและที่พักกับ บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัดและบริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทเป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 โดยมีสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าอีก 7 ปีและมีอัตราค่าเช่าและบริการตามที่ระบุในสัญญา

1. **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 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 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 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 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 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 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |
|  |  |  | (ปรับปรุงใหม่) |
|  | ***(พันบาท)*** | | |
| ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย | 1,795,085 |  | 1,871,338 |
| บ้านและบ้านตัวอย่าง | 260,401 |  | 421,404 |
| วัสดุก่อสร้าง | 14 |  | 18 |
| รวม | 2,055,500 |  | 2,292,760 |
| *หัก* ค่าเผื่อการลดมูลค่า | - |  | - |
| **สุทธิ** | **2,055,500** |  | **2,292,760** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาเพื่อขายในระหว่างงวด/ปี | **488** |  | **3,334** |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม *(ร้อยละต่อปี)* | **5.50** |  | **4.65 - 5.68** |

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า**

| ***รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ***  ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567*** | งบการเงินรวม |  | **งบการเงิน เฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***บริษัทย่อย*** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | - |  | 2,865,374 |
| ซื้อเงินลงทุนในบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด | - |  | 275,792 |
| *หัก* ขาดทุนจากการด้อยค่า | - |  | (275,792) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน 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 | (71,871) |  | - |
| ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย | 59,664 |  | - |
| การตัดรายการขาลง (Downstream transaction) | (8,038) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน 2567** | **1,520,971** |  | **2,500** |

*การซื้อบริษัทย่อย*

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท จากบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัดเปลี่ยนแปลงจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้อำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม จากการประมาณการของผู้บริหารพบว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่า ทางผู้บริหารจึงประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อของเงินลงทุน จึงได้มีการรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

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

*การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ตามสัดส่วนการถือหุ้น  
ร้อยละ 22.2 จำนวน 775.4 ล้านบาท ให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้อำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงไป และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 5.9 ล้านบาทในกำไรหรือขาดทุน

*การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยทางอ้อม*

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยได้เพิ่มเงินลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 80 ในบริษัท Rx Wellness Blocker US, Inc. จำนวน 0.88 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 32.3 ล้านบาท โดยการเพิ่มเงินลงทุนดังกล่าวไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไป

*การรับคืนเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมรับคืนหน่วยลงทุนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลในอัตราหน่วยละ 0.0202 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 2.3 ล้านบาท

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 685.1 ล้านบาท กลุ่มบริษัทไม่มีรายการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นที่มีสาระสำคัญในระหว่างงวด

1. **สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 74,092 |  | 77,170 |  | - |  | - |
| เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน | 19,699 |  | 19,699 |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | 1,237,801 |  | 1,210,960 |  | - |  | - |
| พันธบัตรรัฐบาล | - |  | 10,055 |  | - |  | 10,055 |
| เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น | 1,873,744 |  | - |  | - |  | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | 399,750 |  | 781,544 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 1,307,377 |  | 1,022,157 |  | 2,500 |  | 777,862 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 638,096 |  | 259,314 |  | - |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,740,115 |  | 6,536,947 |  | - |  | - |
| ที่ดินและอาคาร | 2,765,352 |  | 3,666,995 |  | - |  | - |
| **รวม** | **16,656,276** |  | **12,803,297** |  | **402,250** |  | **1,569,461** |

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันและหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินและกิจการอื่น โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัท

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำตราสารทุนที่ถือเป็นเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นบางส่วน และบริษัทนำหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทจากกิจการอื่นในวงเงิน 350.0 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมตามบัญชีจำนวน 230.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 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 ซึ่งแสดงเป็นเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับซึ่งจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบฐานะการเงิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2567 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการพัฒนาโครงการข้างต้นให้แล้วเสร็จเพื่อขายและบริหารโครงการดังกล่าวให้มีรายรับไม่น้อยกว่า 3,707.8 ล้านบาท และโอนสิทธิในการรับรายรับภายในเดือนสิงหาคม 2573 ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และจะได้รับค่าตอบแทนการโอนสิทธิในการรับรายรับที่โอนรวม 3,082.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญในประมาณการกระแสเงินสด บริษัทย่อยจึงบันทึกตัดรายการหนี้สินคงเหลือจากสัญญาเดิมและรับรู้รายการหนี้สินใหม่จากบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ โดยรับรู้กำไรจากการยกเลิกการรับรู้รายการหนี้สินทางการเงินจำนวน 34.9 ล้านบาทซึ่งบันทึกเป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญา ทั้งนี้จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้รับเงินจากกิจการที่  
ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นจำนวนรวม 1,508.8 ล้านบาท

รายรับจากการขายโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อรายย่อยสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่   
30 กันยายน 2567 จำนวน 311.9 ล้านบาท ต้องโอนสิทธิให้กับบริษัทดังกล่าว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ยอดรายรับที่ยังไม่ได้โอนให้กับบริษัทดังกล่าว มีจำนวน 68.3 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทย่อยพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเจ้าหนี้สัญญาโอนสิทธิในการรับรายรับตามสัญญาเดิม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ดังนั้นบริษัทย่อยจึงวัดมูลค่าเจ้าหนี้ตามสัญญาเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการขาดทุนรอตัดบัญชี ซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมจนถึงเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยในระหว่างงวดบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนเป็นจำนวน 47.7 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในกำไรหรือขาดทุน

1. **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

***เงินกู้ยืม***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 81,437 |  | 53,025 |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 50,000 |  | - |  | 46,000 |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น | 1,374,000 |  | 800,000 |  | 580,000 |  | 450,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 6,252,807 |  | 5,766,600 |  | - |  | 292,002 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 20,000 |  | 80,000 |  | - |  | - |
| **รวมเงินกู้ยืม** | **7,778,244** |  | **6,699,625** |  | **626,000** |  | **742,002** |

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

*บริษัท*

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นจำนวน 350.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ  
6.50 ต่อปี จะครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2568 บริษัทได้นำตราสารทุนซึ่งอยู่ในกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมาใช้ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินจากกิจการอื่นจำนวน 230.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ  
12.00 ต่อปี จะครบกำหนดวันที่ 30 ธันวาคม 2567 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและตราสารทุนซึ่งอยู่ในกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมาใช้ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท

*บริษัทย่อย*

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวม2,173.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.25 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปี บริษัทย่อยได้นำเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยมาเป็นหลักประกัน  
การกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยทางอ้อม 2 แห่งมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศ  
หลายแห่งโดยมีวงเงินรวม 4,770.7 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.75 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.50 ต่อปี และอัตรา MLR บวกด้วยร้อยละ 0.20 ต่อปี บริษัทย่อยทางอ้อมได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งมีการทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงิน 470.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 0.75 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2574 และวันที่ 31 ธันวาคม 2576 ตามลำดับ

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

บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เป็นต้น

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน*

บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันโดยยอดคงเหลือของเงินกู้ยืม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 20.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยจะครบกำหนดชำระวันที่   
21 กุมภาพันธ์ 2568

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยมีการทำสัญญากู้เงินจากบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 644.0 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.50 ต่อปี ครบกำหนดชำระวันที่ 30 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมมาจำนำเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้สินและความรับผิดทุกชนิดที่บริษัทย่อยมีความรับผิดตามสัญญากู้เงินดังกล่าว

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - ส่วนที่มีหลักประกัน*

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงิน 150.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี โดยบริษัทย่อยได้นำใบหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมและที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทมาเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระวันที่ 31 มีนาคม 2568

***หุ้นกู้***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  |  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |  |  |  |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 5,312,850 |  | 5,525,698 |  | 366,800 |  | 366,800 |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี | (25,292) |  | (34,114) |  | - |  | - |
| *หัก* หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (3,495,404) |  | (1,731,279) |  | - |  | - | |
| **หุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกันสุทธิ**  **จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | **1,792,154** |  | **3,760,305** |  | **366,800** |  | **366,800** | |

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยได้ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2564 และครั้งที่ 1/2565 เป็นจำนวนเงินรวม 1,136.4 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 การประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยออกและเสนอขาย  
หุ้นกู้ระยะยาวแบบมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 มูลค่าเสนอขายไม่เกิน 800.0 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวแบบมีหลักประกันดังกล่าวเป็นจำนวน 650.0 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุน  
ในตราสารทุนซึ่งแสดงไว้ในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 เป็นจำนวนเงิน 249.2 ล้านบาท

บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 998.5 ล้านบาท และไม่มี ตามลำดับ *(31 ธันวาคม 2566: 1,689.6 ล้านบาท และ* *36.9*   
*ล้านบาท ตามลำดับ)*

1. **ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด* | **ส่วนงานการลงทุน** | | |  | **ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ส่วนงานให้เช่าคลังสินค้า โรงงานและอื่น ๆ** | | |  | **ส่วนงานบริหารอสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ส่วนงานให้บริการด้าน**  **สุขภาพและสถานพยาบาล** | | |  | **ส่วนงานอื่น** | | |  | **การตัดรายการระหว่างกัน** | | |  | **รวม** | | |
|  |
| ***วันที่ 30 กันยายน*** | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 191,299 |  | 143,937 |  | 371,090 |  | 465,371 |  | 550,229 |  | 149,525 |  | 81,573 |  | 30,155 |  | 160,573 |  | 24,673 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 1,354,764 |  | 813,661 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 289,497 |  | 100,658 |  | - |  | - |  | 63,087 |  | 12,326 |  | 14,730 |  | 4,309 |  | 50,654 |  | 4,665 |  | - |  | - |  | (417,968) |  | (121,958) |  | - |  | - |
| **รวมรายได้** | **480,796** |  | **244,595** |  | **371,090** |  | **465,371** |  | **613,316** |  | **161,851** |  | **96,303** |  | **34,464** |  | **211,227** |  | **29,338** |  | - |  | - |  | **(417,968)** |  | **(121,958)** |  | **1,354,764** |  | **813,661** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 191,299 |  | 139,597 |  | 371,090 |  | 465,371 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 160,573 |  | 24,673 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 722,962 |  | 629,641 |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | - |  | 4,340 |  | - |  | - |  | 550,229 |  | 149,525 |  | 81,573 |  | 30,155 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 631,802 |  | 184,020 |
| **รวมรายได้** | **191,299** |  | **143,937** |  | **371,090** |  | **465,371** |  | **550,229** |  | **149,525** |  | **81,573** |  | **30,155** |  | **160,573** |  | **24,673** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **1,354,764** |  | **813,661** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน  ในบริษัทย่อย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | - |  | 25,589 |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน  ในบริษัทร่วมก่อนการซื้อธุรกิจ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | - |  | 360,324 |
| กำไรจากการซื้อในราคาต่อรอง |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | - |  | 861,931 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 353,776 |  | 29,692 |
| ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (32,048) |  | (184,666) |
| (ขาดทุน) กำไรตามส่วนงาน  ก่อนหักภาษีเงินได้ | (151,264) |  | 947,395 |  | (434,694) |  | (190,240) |  | 224,833 |  | 22,878 |  | (9,603) |  | 9,298 |  | (597,936) |  | (134,691) |  | - |  | 204,196 |  | - |  | - |  | (968,664) |  | 858,836 |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและ  การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 59,664 |  | 724 |
| (ขาดทุน) กำไรก่อนภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **(909,000)** |  | **859,560** |
| สินทรัพย์ส่วนงาน  ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 / |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,065,155 |  | 1,815,789 |  | 4,366,504 |  | 4,172,200 |  | 17,785,034 |  | 12,309,565 |  | 39,870 |  | 40,959 |  | 2,521,549 |  | 5,595,664 |  | - |  | 750,419 |  | - |  | - |  | 25,778,112 |  | 24,684,596 |
| หนี้สินส่วนงาน  ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 / |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 1,165,784 |  | 266,983 |  | 5,175,719 |  | 5,607,548 |  | 11,709,794 |  | 9,272,216 |  | 5,257 |  | 5,956 |  | 465,373 |  | 1,914,722 |  | **-** |  | - |  | - |  | - |  | 18,521,927 |  | 17,067,425 |

1. **ภาษีเงินได้**

อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงรวมของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 แตกต่างจากอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้ สาเหตุหลักของกลุ่มบริษัทมาจากผลขาดทุนที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ เนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ดังกล่าว และสาเหตุหลักของบริษัทมาจากค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี

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 กันยายน 2567*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | 4,692 |  | - |  | - |  | 4,692 |  | - |  | 4,692 |  | - |  | 4,692 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 2,083,087 |  | - |  | 2,083,087 |  | 2,083,087 |  | - |  | - |  | 2,083,087 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 23,836 |  | - |  | 23,836 |  | - |  | - |  | 23,836 |  | 23,836 |
| หน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ | - |  | 10,254 |  | - |  | 10,254 |  | - |  | 10,254 |  | - |  | 10,254 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | - |  | 16,417 |  | - |  | 16,417 |  | 16,417 |  | - |  | - |  | 16,417 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | 6,252,807 |  | 6,252,807 |  | - |  | 6,472,166 |  | - |  | 6,472,166 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - |  | - |  | 5,287,558 |  | 5,287,558 |  | - |  | 5,269,700 |  | - |  | 5,269,700 |

|  | **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 | | | | | | | | |
|  | | เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย  มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน | |  | เครื่องมือทางการเงิน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย  มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | เครื่องมือทาง  การเงินที่วัดมูลค่า  ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย |  | รวม |  | | ระดับ 1 | |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2567*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ - หน่วยลงทุน | | 4,692 | |  | - |  | - |  | 4,692 |  | | - | |  | 4,692 |  | - |  | 4,692 |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | | 58,275 | |  | - |  | - |  | 58,275 |  | | 58,275 | |  | - |  | - |  | 58,275 |
| ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดต่างประเทศ | | - | |  | 15,342 |  | - |  | 15,342 |  | | - | |  | - |  | 15,342 |  | 15,342 |
|  | |  | |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว | | - | |  | - |  | 366,800 |  | 366,800 |  | | - | |  | 350,794 |  | - |  | 350,794 |

|  |  | | **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*** | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของ ตลาดในประเทศ - 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 |

ในระหว่างงวด บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ จำนวน 4 ล้านหุ้น กับบริษัทหลักทรัพย์ในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาที่บริษัทจะต้องปฏิบัติตามซึ่งส่งผลต่อทั้งความเสี่ยงและผลตอบแทนในเรื่องราคา ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ยังคงเหลือเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ จำนวน 1.26 ล้านหุ้น ซึ่งรวมแสดงอยู่ในสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน นอกจากนี้บริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายในการรับประกันกำไรจำนวน 11.0 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสรุปได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนและหนี้สินทางการเงินหมุนเวียนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่ายโดยประมาณแสดงตามมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลา3อันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนในประเทศและหน่วยลงทุนในกองทุนต่างประเทศ คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญคำนวณโดยใช้เทคนิคและแบบจำลองตามทฤษฎี

มูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่ไม่มีราคาตลาดในตลาดที่มีสภาพคล่องคำนวณโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทน  
ตราสารหนี้บวกค่าความเสี่ยง (risk premium)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ที่ใช้อ้างอิงที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศคำนวณด้วยวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสมที่สุด โดยจะแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจของผู้ถูกลงทุน เช่น มูลค่าปรับปรุงทางบัญชีและวิธีคิดลดกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศและตลาดต่างประเทศคำนวณโดยใช้ราคาตลาด ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปรับปรุงและราคาซื้อขายครั้งล่าสุด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะยาวคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งใช้อัตราคิดลดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมประเภทเดียวกันในปัจจุบัน

***รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุน***

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม  2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | ขาย |  | ปรับปรุง  มูลค่า  ยุติธรรม |  | ณ วันที่  30 กันยายน 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| **เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | 354,000 |  | 1,550,012 |  | (522,570) |  | 701,645 |  | 2,083,087 |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  1 มกราคม  2567 |  | เพิ่มขึ้น |  | ขาย |  | ปรับปรุง  มูลค่า  ยุติธรรม |  | ณ วันที่  30 กันยายน 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | |
| **เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 223,476 |  | (370,500) |  | 147,024 |  | - |
| **เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ | - |  | 222,000 |  | (152,070) |  | (11,655) |  | 58,275 |

***การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3***

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2567 |  | 2566 |  | 2567 |  | 2566 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ตราสารทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 690,123 |  | 257,011 |  | 237,698 |  | 14,222 |
| ซื้อ | - |  | - |  | - |  | 81,297 |
| ได้มาจากการซื้อธุรกิจ | - |  | 414,494 |  | - |  | - |
| โอนออกจากระดับ 3 | (735,969) |  | - |  | - |  | - |
| จำหน่าย | (370,500) |  | - |  | (370,500) |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | 440,182 |  | 420,896 |  | 148,144 |  | 140,933 |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **23,836** |  | **1,092,401** |  | **15,342** |  | **236,452** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - |  | 47,816 |  | - |  | 47,816 |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | - |  | 2,184 |  | - |  | 2,184 |
| จำหน่าย | - |  | (50,000) |  | - |  | (50,000) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 338,450 |  | - |  | - |  | - |
| ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ | (305,000) |  | - |  | **-** |  | - |
| การเปลี่ยนแปลงสุทธิในมูลค่ายุติธรรม  (รวมรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น) | (33,450) |  | - |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |

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

*การโอนออกจากระดับ 3*

กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,055.9 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   - สุทธิจากภาษีเงินได้*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***30 กันยายน 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 กันยายน 2567*** |  | งบการเงินรวม |
| --- | --- | --- |
|  |  | ***(พันบาท)*** |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |
| อาคาร |  | 15,528 |
| **รวม** |  | **15,528** |
|  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ |  | 180,223 |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเช่า |  | 628,357 |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและระยะสั้น |  | 3,905 |
| สัญญาบริการสาธารณูปโภค |  | 76,425 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร |  | 291,348 |
| **รวม** |  | **1,180,258** |

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

*บริษัท*

*การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย*

ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2567 บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยบางส่วนจำนวน 19.0 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.85 บาท รวมเป็นเงิน 35.1 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้ทำให้อำนาจควบคุมในบริษัทย่อยเปลี่ยนแปลงไป

*บริษัทย่อย*

*การลดทุนจดทะเบียน*

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจํานวน 26,006,129 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,117,211,195 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,091,205,066 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 26,006,129 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 26,006,129 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อยให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567

*การเพิ่มทุนจดทะเบียน*

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจํานวน 363,735,022 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,091,205,066 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,454,940,088 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,735,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 363,735,022 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทย่อยมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567

*การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม*

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 363,735,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,735,022 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทย่อยมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศในอัตราการจองซื้อ 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท โดยหากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรร ให้คณะกรรมการบริษัทย่อยเป็นผู้พิจารณาเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวต่อบุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติกำหนดให้วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในวันที่ 22 และวันที่ 25 ถึง 28 พฤศจิกายน 2567

*การขายเงินลงทุน*

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมได้ขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 58,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 8.40 บาท รวมเป็นเงิน 491.4 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.60 ของหน่วยทรัสต์ที่ถือ โดยบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เต็มจำนวนแล้ว

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาขายเงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่นให้แก่บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 89,550,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.85 บาท รวมเป็นเงิน 165.7 ล้านบาท

*การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยทางอ้อม*

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย  
ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“บริษัทย่อยทางอ้อม”) โดยการขายสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงินรวมดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงิน 661.6 ล้านบาท ให้แก่นิติบุคคลต่างประเทศแห่งหนึ่งและไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 650.0 ล้านบาท ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567

*สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน*

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 4,710 ล้านบาท กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทย่อยทางอ้อมได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 690 ล้านบาทในวันทำสัญญาและจะชำระเงินมัดจำอีก 1,870 ล้านบาทภายในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมจะชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลืออีก 2,150 ล้านบาทในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีและมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายใน 6 เดือน นับแต่วันออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขาย เมื่อผู้ขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้บริษัทย่อยทางอ้อมแล้ว บริษัทย่อยจะจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้กับผู้ขายภายในวงเงินจำนอง 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าว

*การจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม*

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัท บางปะกง อินดัลเทรียล เอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่านบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขยายธุรกิจในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม โรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่า และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2567 โดยทุนจดทะเบียนจัดตั้ง 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวนรวม 1.0 ล้านบาท

*ค่าสินไหมทดแทนจากอุบัติเหตุไฟไหม้*

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้รับอนุมัติการจ่ายค่าสินไหมทดแทนโดยบริษัทประกันภัยจากอุบัติเหตุไฟไหม้เป็นจำนวนเงิน 14.5 ล้านบาท โดยได้รับชำระแล้วเป็นจำนวน 5 ล้านบาท คงเหลือส่วนที่ยังไม่ได้รับชำระอีก 9.5 ล้านบาท