

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานของผู้สอบบัญชีและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566
(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วยการใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		285,647,649	289,290,376	246,227,696	254,653,084
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	110,190,178	66,907,827	88,466,039	44,026,366
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	21,113,750	4,488,750	61,113,750	4,488,750
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		1,083,737	1,028,796	1,083,737	1,028,796
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	2,103,760,321	1,463,772,794	807,885,890	929,147,719
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	8	143,305,795	198,080,929	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,665,101,430	2,023,569,472	1,204,777,112	1,233,344,715
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		4,342,857	22,354,594	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9	290,774,960	212,879,803	220,000,000	220,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	330,041,961	330,041,961
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	148,599,370	-
ที่ดินรอการพัฒนา	11	-	182,629,121	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	8,382,408	4,420,742	656,608	766,676
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	13.1	1,651,734	2,237,826	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		142,233	164,284	15,593	17,880
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	14	15,980,593	42,868,361	1,656,693	35,651,671
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		459,171	549,191	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		321,733,956	468,103,922	700,970,225	586,478,188
รวมสินทรัพย์		2,986,835,386	2,491,673,394	1,905,747,337	1,819,822,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	2565 (ตรวจสอบแล้ว)	2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	2565 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	5,074,261	261,665,251	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	194,628,046	85,818,785	137,828,903	47,016,475
ส่วนของหุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	480,001,393	-	480,001,393	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	13.2	1,201,325	1,855,048	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	100,970,505
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		304,842,783	199,039,935	304,742,783	197,889,935
ภาษีเงินได้คืนติดคคลังจ่าย		27,112,576	15,501,351	27,112,576	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,012,860,384	563,880,370	949,685,655	345,876,915
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	728,447,223	553,503,272	-	339,830,593
หุ้นกู้	18	-	476,894,358	-	476,894,358
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.2	518,738	482,593	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		1,685,329	1,324,332	5,825	3,815
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	216,747	205,759	216,747	205,759
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		730,868,037	1,032,410,314	222,572	816,934,525
รวมหนี้สิน		1,743,728,421	1,596,290,684	949,908,227	1,162,811,440

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ /สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	19				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,451,261,537 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		725,630,769		725,630,769	
หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท			661,500,000		661,500,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		604,692,308	604,692,308	604,692,308	604,692,308
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		3,414,546	3,414,546	3,414,546	3,414,546
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		231,446,218	231,446,218	-	-
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		9,166,765	9,166,765	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(2,805,007)	(2,805,007)	-	-
กำไร(ขาดทุน) สะสม					
จัดสรร - สรรองตามกฎหมาย		6,575,000	6,575,000	3,050,000	3,050,000
ยังไม่ได้จัดสรร		390,617,135	42,892,880	344,682,256	45,854,609
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,243,106,965	895,382,710	955,839,110	657,011,463
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,243,106,965	895,382,710	955,839,110	657,011,463
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,986,835,386	2,491,673,394	1,905,747,337	1,819,822,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	424,326,627	73,539,810	376,428,307	-
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,000,000	187,000	2,000,000	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	969,000	255,000	615,000	-
อื่นๆ	238,908	2,266,463	202,165	-
รวมรายได้	427,534,535	76,248,273	379,245,472	-
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	240,023,862	49,372,427	201,923,253	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25,507,564	9,252,267	19,512,297	2,586,759
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,678,159	11,954,693	7,727,145	4,480,216
รวมค่าใช้จ่าย	284,209,585	70,579,387	229,162,695	7,066,975
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	143,324,950	5,668,886	150,082,777	(7,066,975)
รายได้ทางการเงิน	338,893	13,703	2,842,777	12,696
ต้นทุนทางการเงิน	(3,319,183)	(4,529,376)	(1,506,791)	(2,999,704)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9	66,263,284	(1,366,087)	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		206,607,944	(212,874)	151,418,763
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	14	(28,353,970)	(3,746,778)	(30,378,708)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด		178,253,974	(3,959,652)	121,040,055
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		178,253,974	(3,959,652)	121,040,055

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	178,253,974	(4,350,408)	121,040,055	(10,053,983)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	390,756	-	-	
	<u>178,253,974</u>	<u>(3,959,652)</u>	<u>121,040,055</u>	<u>(10,053,983)</u>	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	178,253,974	(4,350,408)	121,040,055	(10,053,983)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	390,756	-	-	
	<u>178,253,974</u>	<u>(3,959,652)</u>	<u>121,040,055</u>	<u>(10,053,983)</u>	
กำไรต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	21	0.1474	(0.0036)	0.1001	(0.0083)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,089,908,034	622,023,276	967,217,390	-
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,000,000	1,607,475	2,000,000	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	2,808,000	765,000	1,845,000	-
อื่นๆ	1,102,488	3,233,173	682,284	37,602
รวมรายได้	1,095,818,522	627,628,924	971,744,674	37,602
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	621,968,699	413,303,588	520,725,421	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	66,033,082	53,174,916	52,558,627	2,586,759
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57,527,139	40,520,940	22,371,675	14,397,917
รวมค่าใช้จ่าย	745,528,920	506,999,444	595,655,723	16,984,676
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	350,289,602	120,629,480	376,088,951	(16,947,074)
รายได้ทางการเงิน	1,209,764	33,236	3,872,655	17,893
ต้นทุนทางการเงิน	(14,002,809)	(8,518,440)	(6,359,290)	(3,867,474)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9	77,895,157	(4,308,200)	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	415,391,714	107,836,076	373,602,316	(20,796,655)
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	14	(67,667,459)	(29,492,006)	(74,774,669)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	347,724,255	78,344,070	298,827,647	(20,796,655)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	347,724,255	78,344,070	298,827,647	(20,796,655)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

หมายเหตุ	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	347,724,255	74,618,573	298,827,647	(20,796,655)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,725,497	-	-
	<u>347,724,255</u>	<u>78,344,070</u>	<u>298,827,647</u>	<u>(20,796,655)</u>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	347,724,255	74,618,573	298,827,647	(20,796,655)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,725,497	-	-
	<u>347,724,255</u>	<u>78,344,070</u>	<u>298,827,647</u>	<u>(20,796,655)</u>
กำไรต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	21	<u>0.2875</u>	<u>0.0617</u>	<u>0.2471</u>
				<u>(0.0172)</u>

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม

	ส่วนปรับปรุง		ส่วนต่างจากการ		รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม	
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนจากการ	ส่วนทุนจาก	เปลี่ยนสัดส่วน	กำไร(ขาดทุน) สะสม				
			ซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	การจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		เงินลงทุน ในบริษัทย่อย				จัดสรร
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,568,517)	2,265,000	(38,781,956)	809,634,364	17,366,574	827,000,938
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	74,618,573	74,618,573	3,725,497	78,344,070
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	74,618,573	74,618,573	3,725,497	78,344,070
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)	-	(12,093,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,568,517)	2,265,000	23,742,771	872,159,091	21,092,071	893,251,162
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	6,575,000	42,892,880	895,382,710	-	895,382,710
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	347,724,255	347,724,255	-	347,724,255
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	347,724,255	347,724,255	-	347,724,255
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	6,575,000	390,617,135	1,243,106,965	-	1,243,106,965

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไลฟ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน) สะสม		
			จัดสรร	ยังไม่ได้จัดสรร	
		สำรองตามกฎหมาย			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	765,000	14,534,086	623,405,940
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	(20,796,655)	(20,796,655)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(20,796,655)	(20,796,655)
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	604,692,308	3,414,546	765,000	(18,356,415)	590,515,439
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	3,050,000	45,854,609	657,011,463
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	298,827,647	298,827,647
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	298,827,647	298,827,647
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	604,692,308	3,414,546	3,050,000	344,682,256	955,839,110

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	347,724,255	78,344,070	298,827,647	(20,796,655)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,029,996	2,624,975	120,715	18,674
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	14,634	-	-
ขาดทุน(กำไร) จากการขายทรัพย์สิน	(1,332)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมและเงินสมทบกองทุนนิติฯ	8,602,247	1,773,602	7,429,252	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	360,997	299,086	2,010	8,512
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	2,995,485	1,246,895	2,995,485	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(77,895,157)	4,308,200	-	-
รายได้ทางการเงิน	(1,209,764)	(33,236)	(3,872,655)	(17,893)
ต้นทุนทางการเงิน	14,002,809	8,518,440	6,359,290	3,867,474
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	67,667,459	29,492,006	74,774,669	-
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	365,276,995	126,588,672	386,636,413	(16,919,888)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(42,765,981)	(37,223,824)	(41,130,986)	(28,129,476)
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	54,775,134	(53,950,319)	-	68,408,406
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(3,050,426)	-	(3,050,426)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(408,124,134)	(486,156,723)	153,036,952	(813,599,195)
ที่ดินรอการพัฒนา	(886,572)	(591,047)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	90,022	(58,987)	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	100,521,018	23,828,313	84,905,745	42,057,862
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	105,802,848	23,736,646	106,852,848	53,500,000
เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน	171,638,904	(403,827,269)	687,250,546	(694,682,291)
รับรายได้ทางการเงิน	693,396	20,540	563,968	5,197
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(70,760,173)	(25,175,270)	(34,258,040)	(27,065,372)
จ่ายภาษีเงินได้	(29,157,478)	(41,481,655)	(13,656,127)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	72,414,649	(470,463,654)	639,900,347	(721,742,466)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะผูกพันลดลง(เพิ่มขึ้น)	18,011,737	24,384,942	-	-
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(16,625,000)	(4,488,750)	(56,625,000)	(4,488,750)
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(148,599,370)	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	14,649	24,600	-	-
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2,807,282)	(1,066,031)	(8,360)	(2,350)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(29,960)	(87,419)	-	-
รับเงินปันผล	-	-	-	23,200,000
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,435,856)	18,767,342	(205,232,730)	18,708,900
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(257,074,187)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	351,095,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(100,970,505)	(252,124,495)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	34,278,767	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	(34,278,767)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	960,331,260	682,879,700	224,627,510	630,644,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(776,259,010)	(331,595,000)	(566,750,010)	(331,595,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	64,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(76,500,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,619,583)	(1,111,427)	-	-
เงินรับจากการออกหุ้นกู้	-	484,000,000	-	484,000,000
จ่ายเงินปันผล	-	(12,093,846)	-	(12,093,846)
เงินปันผลที่บริษัทย่อยจ่ายแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(800,000)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(74,621,520)	821,279,427	(443,093,005)	857,425,659
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,642,727)	369,583,115	(8,425,388)	154,392,093
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	289,290,376	114,962,624	254,653,084	6,609,824
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	285,647,649	484,545,739	246,227,696	161,001,917

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจหลัก คือ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ได้แก่

สัดส่วนการถือหุ้น
(ร้อยละของทุนชำระแล้ว)

1. นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	39.76
2. นายทวีรัช ปรุงพัฒนสกุล	22.54
3. UBS AG SINGAPORE BRANCH	7.93

2. เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

2.1 ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกลุ่มบริษัทเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

2.2 ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

2.3 ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

2.4 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล

ในปี 2561 ผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อปรับโครงสร้างในกลุ่มบริษัท ต่อมาปลายปี 2561 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Acquisitions) โดยมีบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี)

ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	99.99
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด ⁽¹⁾	ให้บริการรับเหมาต่อเติมและ ตกแต่งภายใน	ไทย	99.99	-

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

การจัดตั้งบริษัทย่อย

ตามหมายเหตุข้อ 10 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจ การให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

5. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีในงบการเงินรวม)
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท เอ ไฟว์ ดีไซน์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	การร่วมค้า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 47.50
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด	ไทย	กรรมการร่วมกันในการร่วมค้า
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566	2565	2566	2565	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	2,504,483	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24
ต้นทุนทางการเงิน (รวมส่วนที่ บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ)	-	-	-	4,332,568	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	801,000	441,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	1,275,000	1,334,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้การบริหารจัดการ	969,000	255,000	615,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	338,294	12,696	338,294	12,696	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้	118,154	116,498	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	12,339	5,618	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.88 และ 5.65

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ	3,945,748	2,598,968	403,436	341,297
ค่าตอบแทนกรรมการ	347,000	364,000	332,000	349,000
รวม	4,292,748	2,962,968	735,436	690,297

	(หน่วย:บาท)				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดเก้าเดือน		สำหรับงวดเก้าเดือน		
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566	2565	2566	2565	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	2,792,319	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24
ต้นทุนทางการเงิน (รวมส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ)	-	-	1,362,823	8,488,233	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	2,403,000	441,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	3,825,000	3,314,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้การบริหารจัดการ	2,808,000	765,000	1,845,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	516,368	12,696	516,368	12,696	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้	357,455	301,412	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	40,907	15,994	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.88 และ 5.65

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน		สำหรับงวดเก้าเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ	11,094,277	7,725,371	1,210,308	1,023,890
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,034,000	1,126,000	989,000	1,031,000
รวม	12,128,277	8,851,371	2,199,308	2,054,890

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2,792,319	-
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	619,577	103,209	619,577	103,209
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	345,610	310,300	219,350	219,350
	<u>965,187</u>	<u>413,509</u>	<u>3,631,246</u>	<u>322,559</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	40,000,000	-
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	21,113,750	4,488,750	21,113,750	4,488,750
	<u>21,113,750</u>	<u>4,488,750</u>	<u>61,113,750</u>	<u>4,488,750</u>
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	148,599,370	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัทย่อย	968,031	289,438	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	1,455,454
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	6,962,908	14,531,506
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,962,908</u>	<u>15,986,960</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัทย่อย	986,710	288,693	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	100,970,505

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้
(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	4,488,750	16,625,000	-	21,113,750
	<u>4,488,750</u>	<u>16,625,000</u>	<u>-</u>	<u>21,113,750</u>

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	-	40,000,000	-	40,000,000
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	4,488,750	16,625,000	-	21,113,750
	<u>4,488,750</u>	<u>56,625,000</u>	<u>-</u>	<u>61,113,750</u>
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	-	148,599,370	-	148,599,370
	<u>-</u>	<u>148,599,370</u>	<u>-</u>	<u>148,599,370</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	100,970,505	-	(100,970,505)	-
	<u>100,970,505</u>	<u>-</u>	<u>(100,970,505)</u>	<u>-</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด โดยออกตัวสัญญาใช้เงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด โดยออกตัวสัญญาใช้เงิน เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด วงเงิน 1,300 ล้านบาท เพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 28 มิถุนายน 2568

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด วงเงิน 500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการในอนาคต มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกัน ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

ผู้ค้ำประกัน	ค้ำประกัน	ผู้ถูกค้ำประกัน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			30 กันยายน	31 ธันวาคม
			2566	2565
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัญญาค้ำประกัน	บริษัทย่อย	923.00	262.00
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้น	การร่วมค้า	589.95	589.95
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	วงเงินกู้ยืมตามสัญญาค้ำประกัน	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,016.99	338.17
			<u>2,529.94</u>	<u>1,190.12</u>

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	965,187	413,509	3,631,246	322,559
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้อื่นธนาคาร	53,584,020	-	53,584,020	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,502,204	8,785,307	3,427,352	5,803,802
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	34,751,696	43,351,426	23,662,409	34,024,370
รายได้ค้างรับ	-	2,602,780	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	2,672,746	3,035,514	2,644,948	3,035,514
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	7,348,892	5,575,780	223,670	223,670
อื่นๆ	3,365,433	3,143,511	1,292,394	616,451
รวม	<u>110,190,178</u>	<u>66,907,827</u>	<u>88,466,039</u>	<u>44,026,366</u>

ลูกหนี้อื่นธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ลูกหนี้อื่นธนาคาร จำนวน 53.58 ล้านบาท เกิดจากลูกค้าของบริษัทฯ จ่ายชำระค่าบ้านพักอาศัยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 ให้กับธนาคารเพื่อการจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัทฯ (ตามสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทฯ กับธนาคารผู้ให้กู้) เกินกว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือของบริษัทฯ ทั้งนี้ ธนาคารได้โอนคืนบริษัทฯ แล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566

7. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
<u>โครงการระหว่างการพัฒนา</u>				
ที่ดิน	1,539,421,184	1,108,216,476	491,481,928	684,090,611
งานระหว่างก่อสร้าง	470,721,387	307,510,901	248,770,792	203,232,050
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	33,027,530	17,179,275	21,496,936	14,663,104
ต้นทุนทางการเงิน	60,590,220	20,605,826	46,136,234	27,161,954
	<u>2,103,760,321</u>	<u>1,453,512,478</u>	<u>807,885,890</u>	<u>929,147,719</u>
<u>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</u>				
ห้องชุดพักอาศัย	-	10,260,316	-	-
	<u>-</u>	<u>10,260,316</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวม	<u>2,103,760,321</u>	<u>1,463,772,794</u>	<u>807,885,890</u>	<u>929,147,719</u>

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 180.96 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา

กลุ่มบริษัท ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน	สำหรับงวดเก้าเดือน	สำหรับงวดเก้าเดือน	สำหรับงวดเก้าเดือน
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน
	2566	2565	2566	2565
<u>ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน</u>				
ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	50.91	9.06	31.78	16.27

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม</u>				
<u>สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน</u>	2,094.41	1,453.51	807.89	929.15

8. เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ

- 8.1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 19.64 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 176.72 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อจดทะเบียนการจำนองการใช้ที่ดินเป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายข้างต้น และได้จ่ายชำระเงินมัดจำจำนวน 2 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจะต้องชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือ จำนวน 18 ล้านบาท ณ วันที่จดทะเบียนการจำนองซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
- 8.2 (1) เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 47.32 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 139.70 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 20 ธันวาคม 2566 และชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มจำนวน 11.22 ล้านบาท
- (2) เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดาตาม (1) เพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการข้างต้นเพิ่ม บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 23.13 ล้านบาท โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 208.15 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายในวันที่ 23 ธันวาคม 2566
- 8.3 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการระหว่างก่อสร้าง มูลค่าสัญญา 101.22 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินมัดจำ ณ วันที่ทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท และชำระเพิ่มเติมตามสัญญา จำนวน 42.45 ล้านบาท รวมจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 57.45 ล้านบาท กำหนดโอนภายใน 15 วันหลังจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โอนใบอนุญาตหลังแก้ไขให้กับผู้ซื้อ และผู้ซื้อและผู้ขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อนวันซื้อขายสำเร็จ โดยกำหนดไม่เกิน วันที่ 14 มีนาคม 2566 และเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อยได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแล้ว โดยมีจำนวนเงินคงเหลือที่ต้องชำระ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 34.28 ล้านบาท ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนทั้งหมดแล้ว
- 8.4 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 71.67 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 286.68 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 และเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 บริษัทย่อยได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว
- 8.5 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 40 ล้านบาท ให้แก่บริษัท 2 แห่ง เพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 314 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา

9. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย:บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000	290,774,960	212,879,803
รวม						220,000,000	220,000,000	290,774,960	212,879,803

(หน่วย:บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000
รวม						220,000,000	220,000,000

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) และเงินปันผลรับ

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

บริษัท	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	66,263	(1,366)	-	-

(หน่วย:พันบาท)

บริษัท	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลรับ		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	77,895	(4,308)	-	-

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย:บาท)

ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีราคาทุน		
	30	31	30	31	30	31	
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)			
บริษัทย่อยทางตรง							
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	300	300	99.99	99.99	330,041,961	330,041,961
บริษัทย่อยทางอ้อม							
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	112	63	99.99	99.99	-	-
บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด ⁽¹⁾	ให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน	5	-	99.99	-	-	-
รวม						330,041,961	330,041,961

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัทฯ ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยในระหว่างงวด

การจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจ การให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับ กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566

การเพิ่มทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด มีมติ อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 63 ล้านบาท เป็น 112 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่ม ทุน จำนวน 490,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งจะจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2566

11. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเคลื่อนไหวของที่ดินรอการพัฒนาที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)
	งบการเงินรวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	182,629,121
เพิ่มขึ้น	886,572
โอนไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(180,958,101)
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,557,592)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	-

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,420,742	766,676
ซื้อสินทรัพย์	2,807,282	8,360
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	2,557,592	-
จำหน่าย	(13,317)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,389,891)	(118,428)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	8,382,408	656,608

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 3.46 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 17

13. สิทธิประโยชน์การใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1-4 ปี ซึ่งได้รวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าแล้ว

13.1 สิทธิประโยชน์การใช้

รายการเคลื่อนไหวของสิทธิประโยชน์การใช้ที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)
	<u>งบการเงินรวม</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,237,826
เพิ่มขึ้น	1,002,005
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	<u>(1,588,097)</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	<u>1,651,734</u>

13.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย:บาท)
	<u>งบการเงินรวม</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,337,641
เพิ่มขึ้น	1,002,005
จ่ายชำระ	<u>(1,619,583)</u>
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,720,063
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(1,201,325)</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	<u>518,738</u>

14. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	1,273,878	1,012,447	386,884	-
ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและสาธารณูปโภค	2,239,688	1,599,780	1,098,966	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	314,635	19,964	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	337,066	264,867	1,165	763
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	4,273,969	2,667,627	-	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	7,371,679	37,104,055	-	35,451,287
ค่าเผื่อการค้ำประกันคอมพิวเตอร์	169,678	199,621	169,678	199,621
รวม	<u>15,980,593</u>	<u>42,868,361</u>	<u>1,656,693</u>	<u>35,651,671</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(216,747)	(205,759)	(216,747)	(205,759)
รวม	<u>(216,747)</u>	<u>(205,759)</u>	<u>(216,747)</u>	<u>(205,759)</u>
สุทธิ	<u>15,763,846</u>	<u>42,662,602</u>	<u>1,439,946</u>	<u>35,445,912</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดสามเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	30,924,895	4,252,036	30,924,895	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(2,570,925)	(505,258)	(546,187)	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุน	<u>28,353,970</u>	<u>3,746,778</u>	<u>30,378,708</u>	<u>-</u>

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	40,768,703	31,257,507	40,768,703	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	26,898,756	(1,765,501)	34,005,966	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุน	67,667,459	29,492,006	74,774,669	-

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชี	5,074,261	148,448	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	262,000,000	-	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	(483,197)	-	-
สุทธิ	5,074,261	261,665,251	-	-

- ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 38 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565 จำนวน 20 ล้านบาท) ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย, กรรมการบริษัทย่อย, บริษัทฯ และบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 262 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.40 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี นับจากวันที่ในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยและบริษัทฯ ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	119,363,454	27,523,951	91,875,664	15,621,790
	119,363,454	27,523,951	91,875,664	15,621,790
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	-	-	6,962,908	15,986,960
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,232,376	6,902,868	3,069,372	1,933,450
ค่าสาธารณูปโภครับล่วงหน้า	10,308,112	9,892,462	3,196,704	-
เงินประกันผลงาน	31,336,059	19,702,557	20,293,774	9,161,423
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,967,905	4,281,907	3,524,214	3,591,328
ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและ				
สาธารณูปโภค	11,878,952	9,505,802	5,494,828	-
เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	6,544,703	5,062,235	1,934,424	-
อื่นๆ	3,996,485	2,947,003	1,477,015	721,524
	75,264,592	58,294,834	45,953,239	31,394,685
รวม	194,628,046	85,818,785	137,828,903	47,016,475

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาว	740,208,750	556,136,500	-	342,122,500
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(11,761,527)	(2,633,228)	-	(2,291,907)
	728,447,223	553,503,272	-	339,830,593
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
สุทธิ	728,447,223	553,503,272	-	339,830,593

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	553,503,272	339,830,593
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	960,331,260	224,627,510
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	3,812,701	2,291,907
หัก: ชำระคืน	(776,259,010)	(566,750,010)
จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(12,941,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	728,447,223	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 4 แห่ง รวมจำนวน 3,185.92 ล้านบาท และจำนวน 1,512.52 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 1,110.52 ล้านบาท และจำนวน 1,110.52 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ MLR - 2.83 ถึง MLR ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดค่างานหรือไถ่ถอน โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ในสัดส่วนร้อยละ 65 - 80 ของราคาขาย ทั้งนี้กำหนดต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 36 - 84 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาหรือเบิกเงินกู้งวดแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการที่เสนอชื่อของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุข้อ 7, บริษัทฯ, บริษัทย่อยและกรรมการของบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	1,659.49	658.43	381.81	606.44

18. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
หุ้นกู้	484,000,000	484,000,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกจำหน่ายหุ้นกู้	(3,998,607)	(7,105,642)
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(480,001,393)	-
สุทธิ	<u>-</u>	<u>476,894,358</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:บาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	476,894,358
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	3,107,035
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	<u>480,001,393</u>

ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัด บางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผลและการจัดส่งรายงานเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ เช่น การถูกฟ้องร้อง การผิดชำระหนี้เงินกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯมีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

19. ทุนเรือนหุ้น

19.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	0.50	1,323,000,000	661,500,000
ลดทุน	0.50	(113,615,385)	(56,807,692)
เพิ่มทุน	0.50	241,876,922	120,938,461
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	0.50	1,451,261,537	725,630,769
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	0.50	1,209,384,615	604,692,308
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	0.50	1,209,384,615	604,692,308

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 56,807,692 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 661,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 604,692,308 บาท โดยเป็นการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right-offering) ในปี 2563 จำนวน 113,615,385 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 120,938,461 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 604,692,308 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,630,769 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 241,876,922 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 และ A5-W3 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566

19.2 งบการเงินรวม

ปี 2561 ในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นที่รับรู้ในงบการเงินรวม แสดงด้วยมูลค่าหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (สุทธิจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
- บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	289,999,990	289,999,990
ต้นทุนการรวมธุรกิจ		
- ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	252,125,880	252,125,880
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจ	211,042,586	211,042,586
มูลค่าหุ้นของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวม ธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- ทุนที่ออกเพิ่มในปี 2563	43,192,308	43,192,308
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่ม	43,192,308	43,192,308
	<u>86,384,616</u>	<u>86,384,616</u>
มูลค่าหุ้นที่รับรู้ในงบการเงินรวม	<u>839,553,072</u>	<u>839,553,072</u>

20. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ดังต่อไปนี้

1. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 5.00 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ
2. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (A5-W3) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 18 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 8.30 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

และเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (A5-W2) จำนวน 120,934,299 หน่วย และครั้งที่ 3 (A5-W3) จำนวน 120,934,299 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่มีราคาเสนอขาย

รายการเปลี่ยนแปลงของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีดังนี้

ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	กำหนดวันที่ใช้สิทธิ		จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ จัดสรร ในระหว่างงวด (หน่วย)	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่มี การใช้สิทธิ ในระหว่างงวด (หน่วย)	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิคงเหลือ 30 กันยายน 2566 (หน่วย)
	ครั้งแรก	ครั้งสุดท้าย			
ผู้ถือหุ้นเดิม (A5-W2)	30 มิถุนายน 2566	7 มิถุนายน 2567	120,934,299	-	120,934,299
ผู้ถือหุ้นเดิม (A5-W3)	30 มิถุนายน 2566	6 ธันวาคม 2567	120,934,299	-	120,934,299

21. กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดสามเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565

กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	178,253,974	(4,350,408)	121,040,055	(10,053,983)
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.1474	(0.0036)	0.1001	(0.0083)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน		สำหรับงวดเก้าเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565

กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	347,724,255	74,618,573	298,827,647	(20,796,655)
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.2875	0.0617	0.2471	(0.0172)

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิในงบการเงินสำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เนื่องจากราคาใช้สิทธิรวมกับมูลค่ายุติธรรมต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

22. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ายรายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้ายรายใหญ่

23. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัท ไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

24. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหนี้สินทางการเงินดังต่อไปนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	480	481	477	484

25. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

25.1 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
สัญญาก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	464.11	279.45	315.46	232.24
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	845.35	655.65	-	-

25.2 ภาวะผูกพันอื่น

กลุ่มบริษัท มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 7.21 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 8.46 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 1.62 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1.63 ล้านบาท)

25.3 การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 192.04 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 132.70 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 98.15 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 94.53 ล้านบาท)

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 227,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 227 ล้านบาท หุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568

27. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566