

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาล

งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



วีร์ สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		199,418	120,440	56,751	14,003
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้		-	529,500	-	529,500
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	123,867	120,272	82,897	90,932
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3	-	-	29,000	20,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม		18,000	18,000	18,000	18,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น		1,000	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4.3	-	-	250,290	282,790
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7	4,879,261	4,879,008	956,463	992,609
สินค้าคงเหลือ		35,216	34,754	2,166	2,228
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		2,122	14,582	912	6,988
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		23,144	24,441	4,656	4,642
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,282,028	5,740,997	1,401,135	1,961,692
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8	435,587	415,665	155,478	144,802
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	2,081,901	2,081,901
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10.1	63,954	69,673	90,375	90,375
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอลิ้น		86,554	71,972	50,908	43,921
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	154,681	202,970	117,090	117,090
ที่ดินรอการพัฒนา		141,655	141,655	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	3,223,595	3,258,788	5,214	5,682
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	486,361	532,605	9,149	10,063
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		103,007	104,612	4,265	6,819
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,736	10,574	1,978	1,991
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,706,130	4,808,514	2,516,358	2,502,644
รวมสินทรัพย์		9,988,158	10,549,511	3,917,493	4,464,336

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	16	68,869	93,421	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.1	74,878	50,000	24,878	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	95,000	95,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14	399,223	421,689	100,654	102,815
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	15	261,557	206,897	61,021	45,044
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.1	161,059	229,928	124,111	145,630
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.2	110,697	142,997	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.3	1,090,941	1,136,765	1,090,941	1,136,765
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	429,514	397,654	6,251	7,337
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4	357,250	357,250	-	-
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย		39,412	40,270	5,556	5,599
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้ำจ่าย		11,323	18,546	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		12,780	13,800	12,780	13,800
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		12,846	10,603	4,405	4,128
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,125,349	3,214,820	1,430,597	1,461,118
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16.1	2,109,348	1,966,335	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	4.4	-	-	99,505	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	30,000	30,000	30,000	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	16.2	523,375	420,197	20,000	20,000
หุ้นกู้	16.3	1,054,951	1,642,143	1,054,951	1,642,143
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	464,130	537,665	2,934	3,278
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.2 และ 14	135,759	152,097	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	15	209,465	241,856	-	-
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย - ไม่หมุนเวียน		16,199	13,893	3,659	3,649
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		215,143	221,421	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18	80,638	84,397	53,196	53,440
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		14,619	14,165	6,518	5,494
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,853,627	5,324,169	1,270,763	1,758,004
รวมหนี้สิน		7,978,976	8,538,989	2,701,360	3,219,122

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่				
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม				
		2569	2568	2569	2568				
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”					
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)									
ส่วนของผู้ถือหุ้น									
ทุนเรือนหุ้น									
ทุนจดทะเบียน									
		หุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,386,914	1,386,914	1,386,914	1,386,914			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว									
		หุ้นสามัญ 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,066,857	1,066,857	1,066,857	1,066,857			
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น						98,130	98,130	98,130	98,130
กำไร (ขาดทุน) สะสม									
จัดสรรแล้ว									
		ทุนสำรองตามกฎหมาย	55,444	55,444	55,444	55,444			
		ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(537,784)	(535,677)	46,471	84,092			
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						411,701	396,847	(50,769)	(59,309)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่						1,094,348	1,081,601	1,216,133	1,245,214
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						914,834	928,921	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น						2,009,182	2,010,522	1,216,133	1,245,214
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						9,988,158	10,549,511	3,917,493	4,464,336

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอิตสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้	23				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		78,830	214,440	46,922	55,925
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		16,913	19,692	14,738	18,909
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		354,252	319,108	-	-
รายได้จากการขายสินค้า		19,041	16,422	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น		9,665	11,441	8,039	11,075
รายได้อื่น	19	49,781	54,138	19,873	3,890
รวมรายได้		528,482	635,241	89,572	89,799
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		60,362	139,484	36,925	35,288
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		8,555	10,430	8,555	10,729
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		224,146	201,691	-	-
ต้นทุนขายสินค้า		18,043	15,711	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		19,377	32,180	4,193	7,447
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		101,694	125,188	28,119	47,902
กำไรจากการกลับรายการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		(1,020)	-	(1,020)	-
รวมค่าใช้จ่าย		431,157	524,684	76,772	101,366
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		97,325	110,557	12,800	(11,567)
รายได้ทางการเงิน		328	58	5,244	8,950
ต้นทุนทางการเงิน		(111,763)	(111,741)	(55,249)	(53,165)
(ผลขาดทุน) กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(964)	(1,520)	2	(1,869)
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่วิธีส่วนได้เสีย	10.2	(5,719)	(3,077)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(20,793)	(5,723)	(37,203)	(57,651)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(3,516)	48,401	418	(28,977)
ขาดทุนสำหรับงวด		(17,277)	(54,124)	(37,621)	(28,674)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - สุทธิจากภาษี		15,937	(2,810)	8,540	(2,810)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		15,937	(2,810)	8,540	(2,810)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		(1,340)	(56,934)	(29,081)	(31,484)

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(2,107)	(42,620)	(37,621)	(28,674)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(15,170)	(11,504)		
		<u>(17,277)</u>	<u>(54,124)</u>		
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		12,747	(45,430)	(29,081)	(31,484)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(14,087)	(11,504)		
		<u>(1,340)</u>	<u>(56,934)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	24	<u>(0.002)</u>	<u>(0.040)</u>	<u>(0.035)</u>	<u>(0.027)</u>

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอัสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้ชำระ	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบ อื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
					ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,066,857	98,130	55,444	33,920	50,615	50,615	1,304,966
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(28,674)	-	-	(28,674)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	(2,810)	(2,810)	(2,810)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(28,674)	(2,810)	(2,810)	(31,484)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,066,857	98,130	55,444	5,246	47,805	47,805	1,273,482
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,066,857	98,130	55,444	84,092	(59,309)	(59,309)	1,245,214
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(37,621)	-	-	(37,621)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	8,540	8,540	8,540
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(37,621)	8,540	8,540	(29,081)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,066,857	98,130	55,444	46,471	(50,769)	(50,769)	1,216,133

8

8

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

กรรมการ กรรมการ

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับงวด	(17,277)	(54,124)	(37,621)	(28,674)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(3,516)	48,401	418	(28,977)
รายได้ทางการเงิน	(328)	(58)	(5,244)	(8,950)
ต้นทุนทางการเงินก่อนค่าตัดจำหน่ายต้นทุนการกู้ยืม	107,122	106,720	51,157	48,761
ค่าเสื่อมราคา	89,895	88,511	2,856	3,048
ค่าตัดจำหน่าย	211	259	12	16
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	644	709	95	92
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,997	4,312	3,997	4,312
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	964	1,520	(2)	1,869
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,264	1,330	503	547
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,719	3,077	-	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(18,272)	(11,797)	(4,381)	(103)
กำไรจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(709)	(375)	(187)	(375)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	4	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,289	1,819	-	4,177
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเช่า	(78)	-	(78)	-
กำไรจากการกลับรายการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	(1,020)	-	(1,020)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	171,909	190,304	10,505	(4,257)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(6,281)	(20,729)	(5,198)	(7,468)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10,763	63,668	36,146	29,250
สินค้าคงเหลือ	(462)	977	62	108
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	4,930	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,297	(11,901)	(14)	(3,089)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(356)	5,355	-	23
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(22,041)	20,996	247	(3,452)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	22,269	(62,914)	15,977	(1,687)
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	1,448	(20,837)	(33)	(5,864)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,243	3,271	277	253
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(16,338)	(9,015)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	454	(1,937)	1,024	(2,908)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(5,023)	(6,860)	(747)	(6,005)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	159,882	155,308	58,246	(5,096)
เงินสดรับ (จ่าย) สำหรับภาษีเงินได้	(12,894)	7,327	680	4,675
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	146,988	162,635	58,926	(421)

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		18,272	11,797	4,381	103
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย		-	-	(9,000)	(103,000)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น		(1,000)	-	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย		-	-	32,500	22,400
เงินสดรับจากสัญญาจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน		-	88,537	-	88,537
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(25,594)	-	(25,594)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และยานพาหนะ		709	376	187	375
เงินสดจ่ายสำหรับซื้ออาคารและอุปกรณ์		(2,988)	(10,515)	-	(38)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(19)	(147)	-	(45)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		45,000	177,000	-	148,271
ดอกเบี้ยรับ		459	102	16,890	13,556
กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุน		60,433	241,556	44,958	144,565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5	(24,552)	(6,987)	-	239
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5	24,875	110,000	24,875	40,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5	-	(173,850)	-	(50,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	5	-	35,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5	106,448	6,786	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5	(33,952)	(70,242)	(21,602)	(43,742)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	5	-	-	99,500	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	5	99,500	99,500	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	5	(28,672)	(132,303)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	5	-	719,800	-	719,800
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมจ่ายในการออกหุ้นกู้	5	(7,913)	(8,392)	(7,913)	(8,392)
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	5	(629,100)	(720,100)	(629,100)	(720,100)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง		529,500	-	529,500	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	5	(67,460)	(117,735)	(3,041)	(2,530)
ดอกเบี้ยจ่าย	5	(97,117)	(95,938)	(53,355)	(47,839)
กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(128,443)	(354,461)	(61,136)	(112,564)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ					
		78,978	49,730	42,748	31,580
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		120,440	221,487	14,003	42,714
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม		199,418	271,217	56,751	74,294

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 2922/200 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าสำนักงานและอาคารชุดและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักตามข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2.5 (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ในงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาล

- 2.1 งบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นแบบย่อและมีการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2.2 งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้มาจากงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- 2.3 ผลการดำเนินงานซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบที่ปรากฏในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มิใช่เครื่องบ่งชี้และมีใช้การคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานเต็มปี
- 2.4 ข้อมูลทางการเงินบางประการซึ่งควรจะแสดงอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมิได้นำมาแสดงไว้ ณ ที่นี้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในงบการเงินระหว่างกาล ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จึงควรอ่านประกอบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้ว

- 2.5 รายการบัญชีระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินระหว่างกาลรวมนี้แล้ว งบการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้จัดทำขึ้นโดยรวมข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งได้สอบทานแล้ว โดยงบการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้รวมรายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัทที่มีสาระสำคัญหลังจากตัดรายการและบัญชีคงเหลือระหว่างกันออก โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			ณ วันที่	ณ วันที่
			31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท				
บริษัท ซาอูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ซาอูอิสสระ วิทยาฬ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท อิสสระ จันทน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	86.30	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ซาอูอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ วิทยาฬ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ซาอูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด				
บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	99.99	99.99

- 2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ กำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัทและบริษัท

2.7 งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย โดยงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้ ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.8 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงจำนวนรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างรอบระยะเวลารายงาน ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

3. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกันกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

4.1 ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามปกติธุรกิจและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งสรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน		งบการเงิน		หน่วย : ล้านบาท
	รวม		เฉพาะกิจการ		นโยบาย
	2569	2568	2569	2568	การกำหนดราคา
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมนิบริหารงาน	-	-	5	8	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	5	9	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	1	2	ราคาตามข้อตกลง
ค่าบริการจ่าย	-	-	-	1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าธรรมเนียมนิบริหารงาน	2	1	1	1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมนิบริหารงาน	5	5	1	1	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	18	-	4	-	ราคาตามประกาศ
ค่าธรรมเนียมนิบริหารงานจ่าย	1	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	1	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	49	48	1	1	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	20	26	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	4	1	-	-	ราคาตามสัญญา

4.2 ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ถูกหนี้การค้าและถูกหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 6)				
บริษัทย่อย	-	-	56,334	65,770
บริษัทร่วม	14,837	12,913	9,419	8,319
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,652	1,793	1,650	1,791
รวม	16,489	14,706	67,403	75,880
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 14)				
บริษัทย่อย	-	-	973	1,049
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	69,197	60,806	417	410
รวม	69,197	60,806	1,390	1,459
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 14)	135,759	152,097	-	-
รวม	135,759	152,097	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	10	10
รวม	-	-	10	10

4.3 ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

				หน่วย : พันบาท	
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				ณ วันที่	ณ วันที่
				31 มีนาคม	31 ธันวาคม
				2569	2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย					
บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	17,000	17,000
บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	12,000	3,000
รวม				29,000	20,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย					
บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	15 มี.ค. 2570	46,250	46,250
บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	1 มี.ค. 2570	149,040	166,540
บริษัท ศรีพันนา เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2570	25,000	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	8 มี.ค. 2570	30,000	45,000
รวม				250,290	282,790
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(250,290)	(282,790)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย				-	-

				หน่วย : พันบาท	
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด	งบการเงินรวม	
				ณ วันที่	ณ วันที่
				31 มีนาคม	31 ธันวาคม
				2569	2568
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อย ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2570	1,286	1,286
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	(1,286)
รวม				-	-

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน จำนวนห้าล้านบาทรวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอกู้ยืมเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2570

4.4 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

					หน่วย : พันบาท	
	ความสัมพันธ์	หลักประกัน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					ณ วันที่	ณ วันที่
					31 มีนาคม	31 ธันวาคม
					2569	2568
เงินกู้ยืมระยะยาวบริษัทย่อย						
บริษัท ขาญอิตสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	ไม่มี	MLR+0.125, MLR+0.375	30 พ.ย. 2580	99,505	-
รวม					99,505	-
	ความสัมพันธ์	หลักประกัน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด	หน่วย : พันบาท	
					งบการเงินรวม	
					ณ วันที่	ณ วันที่
					31 มีนาคม	31 ธันวาคม
					2569	2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
กรรมการ	กรรมการของ					
	บริษัทย่อย	ไม่มี	6.70	เมื่อทวงถาม	20,000	20,000
บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด	กรรมการ					
	ร่วมกันกับบริษัท	ไม่มี	4.00	17 ต.ค. 2569	30,000	30,000
	กรรมการ					
	ร่วมกันกับบริษัท	ไม่มี	4.00	14 พ.ค. 2569	10,000	10,000
	กรรมการ					
	ร่วมกันกับบริษัท	ไม่มี	4.00	24 ก.พ. 2570	35,000	35,000
รวม					95,000	95,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
กรรมการ	กรรมการของ	มี	6.50	12 ก.พ. 2570	200,000	200,000
	บริษัทย่อย	ไม่มี	7.20	15 มี.ค. 2570	102,250	102,250
		ไม่มี	6.00	19 ธ.ค. 2570	30,000	30,000
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ					
	บริษัทย่อย	ไม่มี	MOR	8 มี.ค. 2570	20,000	20,000
บริษัท เอส แอนด์ เจ						
อินเตอร์เนชั่นแนลเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ					
	ร่วมกันกับบริษัท	ไม่มี	5.68	18 ธ.ค. 2569	35,000	35,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					387,250	387,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					(357,250)	(357,250)
					30,000	30,000

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวข้างต้นบางส่วนได้รับการค้ำประกันโดยการจำนำเงินลงทุนของบริษัทย่อยในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 8)

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	93,421	(24,552)	-	68,869
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	24,875	3	74,878
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	95,000	-	-	95,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,196,263	72,496	1,648	2,270,407
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	387,250	-	-	387,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	563,194	70,828	50	634,072
หุ้นกู้	2,778,908	(637,013)	3,997	2,145,892
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 17)	935,319	(67,460)	25,785	893,644
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	15,622	(97,117)	93,773	12,278

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	24,875	3	24,878
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	145,630	(21,602)	83	124,111
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	99,500	5	99,505
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,000	-	-	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	20,000	-	-	20,000
หุ้นกู้	2,778,908	(637,013)	3,997	2,145,892
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 17)	10,615	(3,041)	1,611	9,185
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	10,295	(53,355)	50,947	7,887

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	42,951	(6,987)	-	35,964
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	153,850	(63,850)	-	90,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	40,000	35,000	-	75,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,539,976	(63,456)	(1,389)	2,475,131
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	352,250	-	-	352,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	708,182	(32,803)	31	675,410
หุ้นกู้	2,246,031	(8,692)	4,313	2,241,652
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,115,504	(117,736)	25,987	1,023,755
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	9,920	(95,938)	95,420	9,402

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	239	-	239
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	(10,000)	-	40,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	451,311	(43,742)	(222)	407,347
หุ้นกู้	2,246,031	(8,692)	4,313	2,241,652
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,758	(2,530)	212	14,440
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	7,640	(47,839)	48,863	8,664

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	18	5	74	20
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8	31	26	87
มากกว่า 3 ถึง 6 เดือน	-	-	7	8
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	9	7
มากกว่า 12 เดือน	-	-	1	-
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	26	36	117	122
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	27,420	28,474	3,855	1,058
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,787	2,162	420	1,806
มากกว่า 3 ถึง 6 เดือน	94	1,129	83	926
มากกว่า 6 ถึง 12 เดือน	55	159	40	57
มากกว่า 12 เดือน	2,864	2,864	2,864	2,864
	32,220	34,788	7,262	6,711
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,157)	(3,030)	(2,870)	(2,872)
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	29,063	31,758	4,392	3,839
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	29,089	31,794	4,509	3,961

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	15,672	13,787	66,497	74,437
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	19,650	12,525	8,599	7,616
	35,322	26,312	75,096	82,053
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,284)	(448)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	34,038	25,864	75,096	82,053
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	791	883	789	1,321
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	1,439	1,617	3	172
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	18,028	14,347	2,150	1,249
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาประกัน	19,309	19,656	335	584
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	12,305	13,598	-	-
เงินทดรองจ่าย	26,853	28,906	15	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	1,592	-	1,592
	112,763	106,463	78,388	86,971
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(17,985)	(17,985)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	94,778	88,478	78,388	86,971
รวม	123,867	120,272	82,897	90,932

7. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	4,879,008	992,609
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	49,599	779
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์สำหรับงวด	11,016	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด	(60,362)	(36,925)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	4,879,261	956,463

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 4,960 ล้านบาท และจำนวน 4,876 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 : จำนวน 956 ล้านบาท และจำนวน 890 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น หุ้นกู้และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 16.1, 16.2, 16.3 และ 27.4)

8. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น:				
เงินลงทุนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	310,897	300,635	30,788	29,772
- ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	124,690	115,030	124,690	115,030
- บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	-	-	-	-
- บริษัท สุมลนาถ จำกัด*	-	-	-	-
รวม	435,587	415,665	155,478	144,802

*ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัท สุมลนาถ จำกัด มีมูลค่าเท่ากับศูนย์

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้นของบริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (“IRD”) ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน และกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 65.92 ล้านบาท ที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวที่เคยรับรู้ก่อนหน้านี้ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรสะสม

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 19.92 ล้านบาท และจำนวน 10.68 ล้านบาท ตามลำดับ (สุทธิจากภาษีจำนวน 15.94 ล้านบาท และจำนวน 8.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 54,390,157 หน่วย ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 4.4)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 16,650,000 หน่วย ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระถือโดยบริษัทไปจำนำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 16.1 และ 27.4)

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ประกอบด้วย

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น	ยอดคงเหลือ
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	โดยวิธีราคาทุน
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>			
บริษัท ชาลูนีสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140,000	85.36	151,652
บริษัท ชาลูนีสระ วิทยาฬ จำกัด	100,000	49.99	50,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250,000	59.99	150,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420,000	49.99	210,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920,000	86.30	793,999
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	560,000	49.99	280,000
บริษัท ชาลูนีสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,000	99.99	20,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	420,000	99.99	420,000
บริษัท อิสสระ วิทยาฬ จำกัด	12,500	49.99	6,250
รวม			<u>2,081,901</u>
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>			
<u>บริษัท ชาลูนีสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>			
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	100,000	99.99	100,000

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12.60 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของบริษัทจำนวน 6.30 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายแล้วเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“ISD”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 320 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ ISD เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 999,998 หุ้น เป็นจำนวน 4,199,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวน 420 ล้านบาท โดยในเดือนกรกฎาคม 2568 ISD ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวนจากบริษัทแล้ว และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

10. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

10.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียสำหรับการเงินรวมมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569		
				ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
				(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	30,375	17,087
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	60,000	46,867
รวม					90,375	63,954

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
				ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
				(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	30,375	20,947
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	60,000	48,726
รวม					90,375	69,673

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อีสสระ นพร จำกัด (“ISN”) ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สอง จำนวนหุ้นละ 30 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 17.99 ล้านบาท โดย ISN ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด (“GNB”) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สาม จำนวนหุ้นละ 3.375 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 7.59 ล้านบาท โดย GNB ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

10.2 ส่วนแบ่งขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2569	2568
บริษัทร่วม		
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด	(3,860)	(1,766)
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	(1,859)	(1,311)
รวม	<u>(5,719)</u>	<u>(3,077)</u>

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	202,970	117,090
การจำหน่ายระหว่างงวด	(48,289)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	<u>154,681</u>	<u>117,090</u>

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 48.29 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 3.29 ล้านบาท ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 14.15 ล้านบาท เพื่อกำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 16.1)

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	3,258,788	5,682
เพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	2,988	-
การจำหน่ายและตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(4)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(38,177)	(468)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,223,595	5,214

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและอุปกรณ์บางส่วน ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 3,264 ล้านบาท และ 3,286 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัท หุ้นกู้ยืมของบริษัท และหนังสือค้ำประกันของกลุ่มบริษัทซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 16.1, 16.2, 16.3 และ 27.4)

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าตามบัญชีของที่ดินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่จำนวน 227.57 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 182.05 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี)

13. ลิขสิทธิ์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	532,605	10,063
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	5,711	1,711
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(237)	(237)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(51,718)	(2,388)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	486,361	9,149

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	117,195	138,267	16,319	14,601
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	65,614	55,959	-	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	28,369	27,393	3,512	2,736
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,583	4,630	1,390	1,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	101,824	109,999	38,355	43,552
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	217	-	166
เงินทศกรับ	67,518	66,129	33,996	34,658
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	10,008	9,817	6,662	4,908
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	5,112	9,278	420	901
รวม	399,223	421,689	100,654	102,815

กลุ่มบริษัทมียอดค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวนรวม 292.15 ล้านบาท (“ค่าเช่าคงค้าง”) อันเกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ SPM 2 ของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยค่าเช่าคงค้างดังกล่าวมีแผนการผ่อนชำระตามที่ได้รับอนุมัติจาก กองทรัสต์จนถึงเดือนกรกฎาคม 2571 และเดือนธันวาคม 2571 และผลจากการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ในเดือนสิงหาคม 2566 ทำให้ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 ตามแผนการใช้ ทรัพย์สินของฝ่ายบริหารภายใต้กรอบระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมที่คาดว่าจะสิ้นสุดในปี 2571 ลดลง และ กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับยอดค่าเช่าคงค้างตามที่กล่าวข้างต้นจากเดิมที่แสดงรายการเป็น หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าคงค้างที่ถึงกำหนดชำระภายใต้แผนการผ่อนชำระภายใน 1 ปี จำนวน 55.96 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น) และเกินกว่า 1 ปี จำนวน 152.10 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น) (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าคงค้างที่ถึงกำหนดชำระภายใต้แผนการผ่อนชำระภายใน 1 ปี จำนวน 65.61 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น) และเกินกว่า 1 ปี จำนวน 135.76 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น) (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)

15. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัท และบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และ เงินมัดจำรับล่วงหน้าในส่วนของการบริการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลา และ ณ เวลาใด เวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	174,367	83,142	59,927	44,439
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ	87,190	123,755	1,094	605
	261,557	206,897	61,021	45,044
ไม่หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	209,465	241,856	-	-
รวม	471,022	448,753	61,021	45,044

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นงวด ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ระหว่างงวดมีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างงวด	71,762	107,628	362	5,617
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้าระหว่างงวด	5,818	2,500	5,120	500

16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	68,869	93,421	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.1 74,878	50,000	24,878	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4 95,000	95,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.1 161,059	229,928	124,111	145,630
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.2 110,697	142,997	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.3 1,090,941	1,136,765	1,090,941	1,136,765
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่				
เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4 357,250	357,250	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17 429,514	397,654	6,251	7,337
รวมส่วนที่หมุนเวียน	2,388,208	2,503,015	1,246,181	1,289,732

		หน่วย : พันบาท			
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	
	2569	2568	2569	2568	
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16.1	2,109,348	1,966,335	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	4.4	-	-	99,505	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	30,000	30,000	30,000	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	16.2	523,375	420,197	20,000	20,000
หุ้นกู้	16.3	1,054,951	1,642,143	1,054,951	1,642,143
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	464,130	537,665	2,934	3,278
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน		4,181,804	4,596,340	1,207,390	1,695,421
รวม		6,570,012	7,099,355	2,453,571	2,985,153

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

				หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	
	2569	2568	2569	2568	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,388,208	2,503,015	1,246,181	1,289,732	
เกินกว่าหนึ่งปี	4,181,804	4,596,340	1,207,390	1,695,421	
รวม	6,570,012	7,099,355	2,453,571	2,985,153	

16.1 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	74,878	50,000	24,878	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,270,407	2,196,263	124,111	145,630
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(161,059)	(229,928)	(124,111)	(145,630)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,109,348	1,966,335	-	-

บริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 24.88 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินรวมจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) มีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัท จำนวน 124.11 ล้านบาท และจำนวน 145.63 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวมจำนวน 200.00 ล้านบาท และ 1,074.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทและสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทแล้ว โดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 145.63 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทยังคงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ ดังนั้น บริษัทได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวของวงเงินดังกล่าวจำนวนเงิน 124.11 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 7) และค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 50 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและบางส่วนคิดดอกเบี้ยโดยอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 2,146.30 ล้านบาท และจำนวน 2,050.63 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินรวมจำนวน 5,036.05 ล้านบาท และจำนวน 4,981.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยและเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยแล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา ทั้งนี้วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน of โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 7) รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์บางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 12) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 235.94 ล้านบาท และจำนวน 148.99 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือนข้างหน้า โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

16.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนห้าแห่ง ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		หน่วย: พันบาท งบการเงินรวม	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 ธันวาคม 2569	4.50	4.50	75,000	75,000
	30 มิถุนายน 2572	4.50	4.50	200,732	200,732
	31 ธันวาคม 2572	4.50	4.50	100,472	100,515
	20 กุมภาพันธ์ 2570	6.50	6.50	24,267	36,812
	5 สิงหาคม 2571	6.50	-	99,530	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	36,211	47,997
	17 พฤศจิกายน 2572	MLR	MLR	77,860	82,138
บริษัท ชาญอิสสระ คิวลิโอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	6.50	20,000	20,000
				634,072	563,194
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(110,697)	(142,997)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				523,375	420,197

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงคืนเงินกู้กับผู้ให้กู้รายหนึ่ง โดยตกลงชำระคืนเงินกู้เป็นรายไตรมาสเป็นจำนวนเงินเท่ากับสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงระยะเวลาเดียวกันภายในโครงการที่เกี่ยวข้องสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายห้องชุดตามอัตราส่วนร้อยละที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกัน โดยที่ดินบางส่วนซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 12) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 7) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นในวันครบกำหนดชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 110.70 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือนข้างหน้า โดยกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	หน่วย : พันบาท			
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 30 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	6.50	20,000	20,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส

16.3 หุ้นกู้

หุ้นกู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
หุ้นกู้	2569	2568
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือการตัดบัญชี	2,159,700	2,788,800
	(13,808)	(9,892)
	2,145,892	2,778,908
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,090,941)	(1,136,765)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,054,951	1,642,143

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 529.50 ล้านบาท จากหุ้นกู้ซึ่งมีหลักประกันที่ออกจำหน่ายจำนวน 2 ชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และเดือนมีนาคม 2569 และเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท โดยเงินที่บริษัทได้รับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รวมแสดงรายการเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ต่อมาทางบริษัทได้วงเงินสินเชื่อจำนวน 100 ล้านบาท ภายใต้วงเงินสินเชื่อของ บริษัท ชาญอิสสระเรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 สถาบันการเงินดังกล่าวได้ออกหนังสือแจ้งการอนุมัติวงเงินสินเชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 2,788,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวน 2,788.88 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี ถึงร้อยละ 7.50 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนมีนาคม 2571

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 209.10 ล้านบาท ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 3.74 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569 บริษัทได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 420.00 ล้านบาท ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 มีนาคม 2569 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 7.35 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 2,159,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวน 2,159.70 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี ถึงร้อยละ 7.50 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกันยายน 2569 ถึงเดือนมีนาคม 2571

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทมีจำนวน 1,574.40 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 7) และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 12)

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน โดย ณ วันที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

ในระหว่างเดือนเมษายน 2569 บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้ที่มีหลักประกันเพิ่มเติมจำนวน 361,900 หน่วย ในสกุลเงินบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการและเพื่อการชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัท ดังต่อไปนี้

จำนวน หน่วย	มูลค่า (บาท/หน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนด ชำระดอกเบี้ย	กำหนด การไถ่ถอน
248,600	1,000	248.60	7.30	ทุก ๆ 3 เดือน	30 ตุลาคม 2571
113,300	1,000	113.30	7.10	ทุก ๆ 3 เดือน	29 กุมภาพันธ์ 2571
<u>361,900</u>		<u>361.90</u>			

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,090.94 ล้านบาท บริษัทมีแผนชำระหุ้นกู้ระยะยาวดังกล่าวโดยการการออกหุ้นกู้มีหลักประกันชุดใหม่ และ/หรือจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน

17. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	935,319	10,615
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	5,711	1,711
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	20,389	215
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(315)	(315)
	961,104	12,226
หัก จ่ายระหว่างงวด	(67,460)	(3,041)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	893,644	9,185
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(429,514)	(6,251)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	464,130	2,934

18. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	84,397	86,055	53,440	56,680
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	1,264	1,330	503	547
จ่ายระหว่างงวด	(5,023)	(6,860)	(747)	(6,005)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม	80,638	80,525	53,196	51,222

19. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
รายได้เงินปันผล	18,272	11,797	4,381	103
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	7,666	8,076	-	-
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	5,819	2,803	5,120	500
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่า	-	24,306	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	78	-	78	-
รายได้ค่าสินไหมจากการฉ้อฉลที่ดินไหว	8,012	-	8,012	-
อื่น ๆ	9,934	7,156	2,282	3,287
	<u>49,781</u>	<u>54,138</u>	<u>19,873</u>	<u>3,890</u>

20. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้มีลักษณะระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดด้วยอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงของกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้มีลักษณะระหว่างกาล	5,141	27,947	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	(8,657)	20,454	418	(28,977)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<u>(3,516)</u>	<u>48,401</u>	<u>418</u>	<u>(28,977)</u>

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้จากการเรียกเก็บระหว่างกัน ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว สินทรัพย์สิทธิการใช้ และการวัดมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

21. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ๆ เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้นวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบฐานะการเงินใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น
- ข) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนวัดมูลค่าตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด มูลค่ายุติธรรมคำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินกู้ยืมซึ่งมีระยะเวลาและเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ง) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- จ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สิ้นทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและของบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม						
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่า	เลือกกำหนดให้แสดง	รวม	1	2	3	รวม
	ด้วยมูลค่ายุติธรรม	ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
	ผ่านกำไรหรือ	ผ่านกำไรขาดทุน					
	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น					
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	436	436	436	-	-	436
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	155	-	155	-	-	155	155
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด							
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,735	1,735	-	-	1,735	1,735
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	416	416	416	-	-	416
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	203	-	203	-	-	203	203
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด							
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,735	1,735	-	-	1,735	1,735

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่า	เลือกกำหนดให้แสดง	รวม	1	2	3	รวม
	ด้วยมูลค่ายุติธรรม	ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
	ผ่านกำไรหรือ	ผ่านกำไรขาดทุน					
	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น					
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	155	155	155	-	-	155
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117	-	117	-	-	117	117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	145	145	145	-	-	145
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117	-	117	-	-	117	117

หนี้สินทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	วัดมูลค่าด้วยราคาทุน	รวม	1	2	3	รวม
		ตัดจำหน่าย					
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569							
หุ้นกู้	-	2,146	2,146	-	2,171	-	2,171
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							
หุ้นกู้	-	2,779	2,779	-	2,806	-	2,806

22. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 2.8:1 และ 2.0:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.1:1 และ 2.4:1 ตามลำดับ)

23. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามแหล่งที่มาของรายได้ดังต่อไปนี้ ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“IFRS 8”) (ดูหมายเหตุข้อ 26)

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	78,830	214,440	46,922	55,925
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	354,252	319,108	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	19,041	16,422	-	-
รายได้อื่น	38,345	41,923	18,292	1,255
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	16,913	19,692	14,738	18,909
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	9,665	11,441	8,039	11,075
รายได้อื่น	11,436	12,215	1,581	2,635
รวมรายได้	528,482	635,241	89,572	89,799

24. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกระหว่างงวดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ขาดทุนสำหรับงวด (พันบาท)	(2,107)	(42,620)	(37,621)	(28,674)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,857	1,066,857	1,066,857	1,066,857
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)	(0.002)	(0.040)	(0.035)	(0.027)

25. การดำเนินงานที่เป็นไปตามฤดูกาล

กิจการโรงแรมเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยรายการค้าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่หนึ่ง (ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม) และไตรมาสที่สี่ (ตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม) มากกว่าช่วงไตรมาสอื่นของแต่ละปี ซึ่งเป็นไปตามฤดูกาลปกติของการท่องเที่ยว ดังนั้นผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจึงได้จัดทำข้อมูลผลการดำเนินงานที่เป็นไปตามฤดูกาลของกิจการโรงแรมสำหรับรอบระยะเวลาสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลของธุรกิจเฉพาะ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับงวดสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2569	2568
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	883,634	919,822
หัก ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	710,222	696,198
กำไรสำหรับงวด	173,412	223,624

ผลการดำเนินงานตามฤดูกาลของกิจการโรงแรมสำหรับรอบระยะเวลาสิบสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ที่แสดงข้างต้นนี้จัดทำขึ้นจากข้อมูลรายได้และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 และตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามลำดับ

26. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอมีสอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสูงสุดด้านการดำเนินงานที่ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือ กรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกันที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้นกลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด กิจกรรมโรงแรม และส่วนงานขายสินค้า ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

	งบการเงินรวม										รวม
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานให้เช่าอาคารชุด		ส่วนงานกิจการโรงแรม		ส่วนงานขายสินค้า		การตัดรายการบัญชีรายได้ระหว่างส่วนงาน		รวม	
		2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568		
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2568
รายได้จากภายนอก	79	214	17	20	354	319	19	16	-	-	569
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	2	9	8	-	-	(10)	(10)	-
รวมรายได้	79	214	18	22	363	327	19	16	(10)	(10)	569
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	18	73	9	11	120	112	1	1	10	5	202
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน											
รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น											11
รายได้อื่น											54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย											(32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(102)
กำไรจากการกลับรายการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ											1
ต้นทุนทางการเงิน											(112)
ผลขาดทุนจากการซื้อขายซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9											(1)
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทที่ร่วมที่ไว้ส่วนได้เสีย (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(3)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											4
ขาดทุนสำหรับงวด - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่											15
											(2)
											(43)

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	ส่วนงาน		ส่วนงาน		ส่วนงาน		ส่วนงาน		การตัดรายการบัญชี		รวม	หน่วย : ล้านบาท
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินค้า		ระหว่างส่วนงาน			
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,016	5,015	-	-	-	-	-	-	(137)	(136)	4,879	4,879
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	155	204	-	-	-	-	-	(1)	155	203
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	584	587	5	6	2,482	2,512	424	427	(272)	(273)	3,223	3,259
สินทรัพย์อื่น											1,731	2,209
รวมสินทรัพย์											9,988	10,550

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 4

27. ภาระผูกพัน

27.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบและก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
กลุ่มบริษัทและบริษัท	795	848
เฉพาะบริษัท	-	1

27.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหอพักพนักงาน อุปกรณ์สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ปีถึง 5 ปี และสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	1	1	-	-
1 ถึง 5 ปี	1	1	-	-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
รับชำระหนี้ภายใน				
ภายใน 1 ปี	3	4	3	3
1 ถึง 5 ปี	2	2	2	2

27.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่าบริหารงาน ค่าดูแลสวน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 2 ปี และเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	10	7	2	2

27.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	12	2	8
การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค	50	51	1	1
การค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน	15	15	-	-
	72	78	3	9

โดยหนังสือค้ำประกันสำหรับการใช้ไฟฟ้าและค่าสาธารณูปโภคได้รวมอยู่ในวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและมีหลักประกันตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 16.1 และหนังสือค้ำประกันสำหรับสถานีบริการน้ำมันมีหลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 และข้อ 12

28. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2569 ได้อนุมัติมติที่สำคัญดังนี้

- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,386.91 ล้านบาท เป็น 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- (2) อนุมัติวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพิ่มเติม ภายในวงเงินไม่เกิน 1,249.30 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการและการชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนด
- (3) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 320.06 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น

- จัดสรรหุ้นจำนวนไม่เกิน 213.37 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป)
- จัดสรรหุ้นไม่เกิน 106.69 ล้านหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป

29. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569