

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทานและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสอบทานงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มิมีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวนิธินิ กิตติคุณางษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 14 พฤษภาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 2 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

สินทรัพย์

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		57,497	122,412	51,772	115,357
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 6	24,279	19,213	22,295	19,657
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	67,237	65,237
สินค้าคงเหลือ	7	125,118	123,752	120,334	119,331
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	8	2,843,038	2,967,653	2,864,471	2,984,512
ที่ดินรอการพัฒนา	9	860,190	864,471	860,190	864,471
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		853	850	605	603
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		19,052	15,459	17,169	13,791
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,930,027	4,113,810	4,004,073	4,182,959
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	37,228	36,744	37,228	36,744
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	86,864	86,864
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	143,957	145,253	186,085	187,930
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	13	147,718	153,020	77,510	79,727
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	6,911	9,178	5,990	8,231
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	2,434	1,789	2,089	1,444
ที่ดินรอการพัฒนา	9	877,992	877,992	805,411	805,411
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16	18,602	18,261	14,647	14,306
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,231	4,633	4,099	4,633
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,239,073	1,246,870	1,219,923	1,225,290
รวมสินทรัพย์		5,169,100	5,360,680	5,223,996	5,408,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 3 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	17	310,698	258,324	310,698
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 18	489,194	468,439	472,737
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	415,583	420,949	409,612
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	299,692	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,500	5,500	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,890	3,525	2,793
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		338	641	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,224,203	1,457,070	1,195,840
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	370,446	498,200	357,099
หุ้นกู้	5, 20	395,612	199,620	395,612
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	4,332	6,062	3,403
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	22	62,472	61,032	58,709
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	23	35,863	35,226	35,863
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์	24	31,481	31,481	30,068
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5	35,856	35,325	36,290
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		936,062	866,946	917,044
รวมหนี้สิน		2,160,265	2,324,016	2,112,884

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 4 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,245,283,691 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	577,530	577,530	577,530	577,530
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	(2,289)	(2,289)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	122,200	122,200	122,200	122,200
ยังไม่ได้จัดสรร	1,091,505	1,118,845	1,166,098	1,185,468
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,034,230	3,061,570	3,111,112	3,130,482
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(25,395)	(24,906)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,008,835	3,036,664	3,111,112	3,130,482
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,169,100	5,360,680	5,223,996	5,408,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 5 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
รายได้	5				
รายได้จากการขาย		270,276	324,219	270,276	324,477
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		15,651	15,906	4,462	3,163
รายได้อื่น		2,709	7,191	3,632	3,257
รวมรายได้		288,636	347,316	278,370	330,897
ค่าใช้จ่าย	5				
ต้นทุนขาย		201,632	217,511	200,200	216,120
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		14,246	18,647	3,834	5,004
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		30,701	47,267	30,863	47,525
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		56,908	59,757	50,381	62,029
รวมค่าใช้จ่าย		303,487	343,182	285,278	330,678
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(14,851)	4,134	(6,908)	219
ต้นทุนทางการเงิน		13,319	10,343	12,803	9,714
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(28,170)	(6,209)	(19,711)	(9,495)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	25	(341)	(532)	(341)	(470)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(27,829)	(5,677)	(19,370)	(9,025)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		(27,829)	(5,677)	(19,370)	(9,025)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 6 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(27,340)	(5,771)	(19,370)	(9,025)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(489)	94	-	-
		(27,829)	(5,677)	(19,370)	(9,025)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(27,340)	(5,771)	(19,370)	(9,025)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(489)	94	-	-
		(27,829)	(5,677)	(19,370)	(9,025)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	26				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		(0.022)	(0.005)	(0.016)	(0.007)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 7 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

		พันบาท							
		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	
		ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	กำไรสะสม				รวม
					จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
หมายเหตุ									
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	1,118,845	3,061,570	(24,906)	3,036,664
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	(27,340)	(27,340)	(489)	(27,829)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(27,340)	(27,340)	(489)	(27,829)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	1,091,505	3,034,230	(25,395)	3,008,835
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	1,218,762	3,161,487	(21,320)	3,140,167
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	(5,771)	(5,771)	94	(5,677)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(5,771)	(5,771)	94	(5,677)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	1,212,991	3,155,716	(21,226)	3,134,490

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 8 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบทดลองเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

หมายเหตุ	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,245,284	577,530	122,200	1,185,468	3,130,482
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	(19,370)	(19,370)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(19,370)	(19,370)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,245,284	577,530	122,200	1,166,098	3,111,112
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,245,284	577,530	122,200	1,275,863	3,220,877
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	(9,025)	(9,025)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(9,025)	(9,025)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,245,284	577,530	122,200	1,266,838	3,211,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 9 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(27,829)	(5,677)	(19,370)	(9,025)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(341)	(532)	(341)	(470)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	13,319	10,343	12,803	9,714
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(532)	(31)	(906)	(934)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,137	9,730	5,292	6,210
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)	-	(2,181)	-	(2,181)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(4,977)	(4,069)	(2,569)	(4,694)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,366)	2,163	(1,003)	2,110
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง	140,761	86,251	136,186	91,274
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	-	(87)	-	(87)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	11,355	(3,465)	9,866	(3,637)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,843)	4,239	(12,710)	4,298
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	20,814	(62,871)	18,089	(60,562)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่นลดลง	(303)	(840)	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	531	1,245	532	1,245
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,110	919	970	811
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(89)	(122)	-	125
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	637	877	637	877
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	1,500	-	1,500	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ	(2)	(2)	(2)	(2)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	391	-	391
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(115)	(4,069)	(115)	(76)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	149,767	32,212	148,859	35,387

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 10 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(1,703)	1,315	-	(3,700)
เงินสดรับดอกเบี้ย	531	31	837	1,114
เงินสดจ่ายหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(216)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	148,595	33,342	149,696	32,801
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	(484)	(1,942)	(484)	(1,942)
เงินสดจ่ายจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(2,000)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(10)	-	(10)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	96	-	96
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(400)	(4,384)	(153)	(3,988)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(849)	-	(813)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,733)	(6,240)	(3,450)	(5,844)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	52,374	6,265	52,374	6,265
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(918)	(1,418)	(895)	(1,191)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	22,744	125,606	22,744	125,606
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(155,864)	(154,079)	(154,434)	(152,753)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	195,715	-	195,715	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(300,000)	-	(300,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(25,828)	(27,433)	(25,335)	(26,835)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(211,777)	(51,059)	(209,831)	(48,908)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(64,915)	(23,957)	(63,585)	(21,951)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	122,412	86,428	115,357	78,335
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	57,497	62,471	51,772	56,384

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

- 11 -

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	763	814	626	624
เงินฝากธนาคาร	56,734	61,657	51,146	55,760
รวม	57,497	62,471	51,772	56,384
2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	-	3,301	-	3,301

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

วันที่ 31 มีนาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัท จำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1/765 หมู่ที่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินระหว่างกาลรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ลักษณะธุรกิจ
	ทั้งทางตรงและทางอ้อม		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหาร โครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>			
บริษัท ศิริอรณ เวลเนส จำกัด	63.18	63.18	ศูนย์ฟื้นฟูสภาพและดูแลผู้สูงอายุ

- 2.2 งบการเงินระหว่างกาลรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอ็น.ซี.เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด
- 2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว
- 2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และ ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ไทย ซึ่งได้กำหนดเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด โดยเน้นการให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อให้ไม่ให้อายุของข้อมูลที่น่าเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2567 มาถือปฏิบัติ ซึ่งการปรับปรุงนี้เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2567 (Bound Volume 2024 Consolidated without early application) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดปัจจุบัน

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินระหว่างกาลตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรพัฒนา คำวสุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์น่ายพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท น่าย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท น่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ธัญญะการ์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนานางสง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแอนด์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น ร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิบูลย์ ภูมิประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 15 -

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
นโยบายกำหนดราคา		2568	2567	2568	2567
รายการในระหว่างงวด					
บริษัทย่อย					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,509	1,740
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	230	378
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี)	-	-	889	895
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	3,926	4,662
ค่าบริการโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	2,043	1,764
ค่าใช้จ่าย-ส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	95	241
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	45	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	16	-
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	300	300	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	4,032	63,895	2,133	3,459
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	71	146	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	210	430	210	195
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	13	109	1	-
ค่าสมาชิกออฟ	ราคาตลาด	-	81	-	81
ค่าจ้างบริษัทรักษาความสะอาด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	84	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	57	58	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และ 6.25 ต่อปี (ปี 2567 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 และ 6.00 ต่อปี)	2,959	1,809	2,959	1,809
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	703	-	-

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซีริอูธ เวลเนส จำกัด	-	-	2,667	2,703
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	411	442
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	52	-
รวม	-	-	3,130	3,145
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท สถาพรพัฒนา ศ้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	107	-	-	-
รวม	107	-	3,130	3,145
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(495)	(495)
สุทธิ	107	-	2,635	2,650
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	52,000	50,000
บริษัท ซีริอูธ เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,000	1,000
รวม	-	-	74,000	72,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(6,763)	(6,763)
สุทธิ	-	-	67,237	65,237
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	688	653
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	5,684	10,186
บริษัท ซีริอูธ เวลเนส จำกัด	-	-	-	1
รวม	-	-	6,372	10,840
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	317	1,136	-	-
บริษัท สถาพรพัฒนา ศ้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	18,480	20,019	2,142	493
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	51	55	-	-
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	46	9	34	1
บริษัท ทรัพย์น้ำชัยพัฒนา จำกัด	165	660	165	660
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	2,811	-	2,811	-
คุณสมเชาว์ ดันขทอธรรม	-	36	-	36
คุณสมนึก ดันขทอธรรม	-	71	-	71
รวม	21,870	21,986	5,152	1,261
	21,870	21,986	11,524	12,101

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 17 -

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	287	231	156	156
คุณสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	15	13	3	3
คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม	1	1	1	1
ดร.พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	1	1	1	1
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	3	3	3	3
รวม	307	249	164	164
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	13,268	12,842
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	5,500	5,500	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	447	447
หุ้นกู้				
<u>กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	190,000	190,000	190,000	190,000
คุณสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม	4,000	4,000	4,000	4,000
คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
ดร. พิบูลย์ ลิ้มประภัทร	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	4,000	4,000	4,000	4,000
รวม	200,000	200,000	200,000	200,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 18 -

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	72,000	72,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2,000	-
ยอดลดลงระหว่างงวด	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายงวด	74,000	72,000
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,763)	(6,763)
สุทธิ	67,237	65,237

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้:

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	5,500	5,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	36,000
ยอดลดลงระหว่างงวด	-	(36,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายงวด	5,500	5,500

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 19 -

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567
<u>ผู้บริหาร</u>		
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,208	9,223
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	303	232
รวม	8,511	9,455

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
<u>ลูกหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	107	-	2,144	2,439
- บริษัทอื่น	858	972	-	-
	965	972	2,144	2,439
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	986	706
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	150	115	900	99
ลูกหนี้กรมสรรพากร	100	548	100	535
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	10,157	7,825	9,256	7,662
เงินทดรองจ่าย	300	214	207	197
ลูกหนี้อื่น	11,889	8,910	11,104	10,421
ลูกหนี้-ค่าหุ้น	2,900	2,900	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	25,496	20,512	22,553	19,620
รวม	26,461	21,484	24,697	22,059
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,182)	(2,271)	(2,402)	(2,402)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	24,279	19,213	22,295	19,657

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 20 -

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างงวด ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)
ยอดต้นงวด	2,271	2,446	2,402	1,890
เพิ่มขึ้น	-	72	-	512
ลดลง	(89)	(247)	-	-
ยอดสิ้นงวด	2,182	2,271	2,402	2,402

7. สินค้ำคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	125,081	124,078	125,081	124,078
สินค้าเพื่อบริการ	278	252	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	4,506	4,169	-	-
รวม	129,865	128,499	125,081	124,078
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(4,747)	(4,747)	(4,747)	(4,747)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	125,118	123,752	120,334	119,331

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างงวดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)
ยอดต้นงวด	4,747	6,928
เพิ่มขึ้น	-	-
ลดลง	-	(2,181)
ยอดสิ้นงวด	4,747	4,747

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	36	125.08	36	124.08
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือ				
ยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	36	125.08	36	124.08

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นค้าคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 111.52 ล้านบาท และ 110.51 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

8. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

8.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,466,986	1,514,596	1,466,986	1,514,596
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	702,914	725,948	702,914	725,948
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	522,184	581,229	543,617	598,088
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	150,954	145,880	150,954	145,880
รวม	2,843,038	2,967,653	2,864,471	2,984,512

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทจำนวน 2,518.05 ล้านบาท และ 2,632.27 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 และข้อ 19

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 11.87 ล้านบาท และ 17.54 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.00 และร้อยละ 5.43 ตามลำดับ

8.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 (งวดสามเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (งวดปี)
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	20	19
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	(1)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอกการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	20	20
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	14,328.49	20,202.82
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	10,041.50	14,658.27
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	70.08	72.56

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 146.99 ล้านบาท และ 153.27 ล้านบาท ตามลำดับ

9. ที่ดินรอกการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ยอดยกมา	1,742,463	1,607,027	1,669,882	1,534,446
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างงวด	14	135,436	14	135,436
รวม	1,742,477	1,742,463	1,669,896	1,669,882
หัก ขาย/โอนออกในระหว่างงวด	(4,295)	-	(4,295)	-
ยอดคงเหลือ	1,738,182	1,742,463	1,665,601	1,669,882
ที่ดินรอกการพัฒนา				
หมุนเวียน	860,190	864,471	860,190	864,471
ไม่หมุนเวียน	877,992	877,992	805,411	805,411
	1,738,182	1,742,463	1,665,601	1,669,882

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1,665 ล้านบาท และ 1,670 ล้านบาท ตามลำดับไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

10. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 37.23 ล้านบาท และ 36.74 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท		พันบาท		พันบาท			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
					วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568	2567
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>								
<u>บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้</u>								
แมนเจม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100	100	86,864	86,864	-	-
<u>บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง</u>								
แมนเจม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	-	-	-	-
					<u>86,864</u>	<u>86,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>								
<u>บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้</u>								
<u> แมนเจม้นท์ จำกัด</u>								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	40,200	63.18	63.18	25,400	25,400	-	-
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน					(25,400)	(25,400)	-	-
สุทธิ					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอาคารพักอาศัยให้เช่า สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	145,253	187,930
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,296)	(1,845)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	<u>143,957</u>	<u>186,085</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบ
งบการเงินข้อ 19

13. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
สรุปได้ดังนี้ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	153,020	79,727
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	400	153
ขายและตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(5,702)	(2,370)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	147,718	77,510

14. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิในการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,178	8,231
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	-	-
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	(1,332)	(1,332)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(935)	(909)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	6,911	5,990

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

- 25 -

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,789	1,444
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	849	813
ขายและตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	-	-
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(204)	(168)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	2,434	2,089

16. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

16.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24,163	23,934	23,030	22,801
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(5,561)	(5,673)	(8,383)	(8,495)
	18,602	18,261	14,647	14,306

16.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การควบคุมบัญชี สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 มี.ค. 68
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างงวด ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,646	-	-	1,646
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,645	(453)	-	2,192
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,587	255	-	11,842
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	127	-	7,172
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	300	-	960
รวม	23,934	229	-	24,163
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(2)	2	-	-
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(4,058)	424	-	(3,634)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,497)	448	-	(1,049)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(762)	-	(878)
รวม	(5,673)	112	-	(5,561)
สุทธิ	18,261	341	-	18,602

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างงวด ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 มี.ค. 68
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี :			
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,601	-	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสรม	351	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,657	(453)	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,487	255	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,045	127	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	300	-
รวม	22,801	229	-
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี :			
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า			
เงินลงทุนเพื่อค่า	(2)	2	-
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(6,731)	424	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,646)	448	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(116)	(762)	-
รวม	(8,495)	112	-
สุทธิ	14,306	341	-

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	49,923	1,549
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	260,775	256,775
รวม	310,698	258,324

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดย ที่ดินและอาคารสโมสรมบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21,870	21,986	11,524	12,101
- บริษัทอื่น	6,554	6,669	5,068	4,743
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	261,608	256,712	255,231	250,250
รวมเจ้าหนี้การค้า	290,032	285,367	271,823	267,094
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	3,902	1,974	3,596	1,727
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,493	13,354	16,666	12,448
รายได้รับล่วงหน้า	55,119	49,435	47,975	43,955
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	13,268	12,842
- บริษัทอื่น	100,102	104,722	99,083	103,749
เจ้าหนี้อื่น	22,546	13,587	20,326	12,893
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	199,162	183,072	200,914	187,614
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้				
หมุนเวียนอื่น	489,194	468,439	472,737	454,708

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ	786,029	919,149	766,711	898,401
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(415,583)	(420,949)	(409,612)	(415,086)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	370,446	498,200	357,099	483,315

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)
ยอดยกมาต้นงวด	919,149	1,053,986	898,401	1,027,796
บวก : กู้เพิ่มระหว่างงวด	22,744	607,548	22,744	607,548
หัก : จ่ายคืนระหว่างงวด	(155,864)	(742,385)	(154,434)	(736,943)
ยอดคงเหลือปลายงวด	786,029	919,149	766,711	898,401

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 2,310.34 ล้านบาท และ 2,283.63 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกันโดยที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,031.95 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 1,054.95 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระค้ำประกันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละไม่น้อยกว่า 600,000 บาท ต่อเดือน งวดที่ 1 ถึง 24 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี งวดที่ 25 ถึง 60 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ค่าประกันโดยที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ

20. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อ หน่วย (บาท)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	พันบาท	
						งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						มูลค่าตามบัญชี	
						ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
2/2566	วันที่ 10 ก.พ. 2566	วันที่ 10 ก.พ. 2568	300	1,000	ทุกสามเดือน	-	300,000
3/2567	วันที่ 27 ก.ย. 2567	วันที่ 26 มี.ค. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	200,000
1/2568	วันที่ 18 ก.พ. 2568	วันที่ 18 ก.พ. 2570	200	1,000	ทุกสามเดือน	200,000	-
รวม						400,000	500,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี						(4,388)	(688)
สุทธิ						395,612	499,312
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(299,692)
หุ้นกู้- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						395,612	199,620

หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลทั่วไป หุ้นกู้ดังกล่าวที่ออกโดยบริษัทมีหลักประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท เงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี 5 เดือน 27 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด อายุหุ้นกู้ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน โดยเป็นการเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,587	8,538
บวก ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	-	-
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	135	123
หัก เงินจ่ายชำระ	(1,053)	(1,018)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(1,447)	(1,447)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	7,222	6,196
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(2,890)	(2,793)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	4,332	3,403

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคา - สิทธิทรัพย์สินการใช้	935	1,220	909	1,174
ดอกเบี้ยจ่าย	135	216	123	151
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	565	2,472	565	2,472
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	36	29	-	-
	1,671	3,937	1,597	3,797

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 1.66 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ : 1.58 ล้านบาท)

22. ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567	มีนาคม 2568	ธันวาคม 2567
	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)	(งวดสามเดือน)	(งวดปี)
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานยกมา	61,032	54,148	57,432	50,746
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	1,440	5,179	1,277	4,623
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	-	(3,262)	-	(3,262)
บวก ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	4,967	-	5,325
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายงวด	62,472	61,032	58,709	57,432

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดสามเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567	2568	2567
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
ต้นทุนก่อสร้าง	9	5	-	-
ต้นทุนบริการ	97	27	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	377	284	377	284
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	627	603	593	527
ต้นทุนทางการเงิน	330	408	307	377
รวม	1,440	1,327	1,277	1,188

23. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568 (งวดสามเดือน)	ธันวาคม 2567 (งวดปี)
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	35,226	32,012
บวก : เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	637	3,214
หัก : จ่ายชำระในระหว่างงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายงวด	35,863	35,226

24. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	มีนาคม 2568 (งวดสามเดือน)	ธันวาคม 2567 (งวดปี)	มีนาคม 2568 (งวดสามเดือน)	ธันวาคม 2567 (งวดปี)
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	31,481	31,931	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างงวด	-	(450)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายงวด	31,481	31,481	30,068	30,068

25. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	25	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(341)	(557)	(341)	(470)
รวม	(341)	(532)	(341)	(470)

26. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดสามเดือน	
		สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(พันบาท)	(27,340)	(5,771)	(19,370)	(9,025)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	(0.022)	(0.005)	(0.016)	(0.007)

27. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาทุน	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
- หน่วยลงทุน	498	-	605	-	605
รวม	498	-	605	-	605

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้น โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

“สอบทานแล้ว”

- 36 -

[illegible]

“สอบทานแล้ว”

- 37 -

[illegible]

29. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	3.43

29.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	2.01	1.61
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ		
บริการสาธารณะส่วนกลาง	391.39	391.39

29.3 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทได้ค้ำประกันการขอยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 10)

29.4 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

29.4.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ. 959/2563 และคดีหมายเลขคำที่ ผบ.1118/2563 รวมทุนทรัพย์เป็นเงินทั้งสิ้น 54.83 ล้านบาท แต่เนื่องจากคดีทั้งสองมีมูลคดีเกี่ยวข้องกัน คู่ความเดียวกัน และพยานชุดเดียวกันจึงมีคำสั่งให้รวมสำนวนคดีดังกล่าวเข้าด้วยกันเพื่อความสะดวก และรวดเร็วในการพิจารณาคดี

ระหว่างกระบวนการพิจารณาคดี คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสละประเด็นคำฟ้องในหลายประเด็นจึงเป็นเหตุทำให้ทุนทรัพย์รวมทั้งสองคดีจากเดิมจำนวน 54.83 ล้านบาท คงเหลือทุนทรัพย์จำนวน 19 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรีดำเนินการเข้ารังวัดทำแผนที่พิพาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย จากคำพิพากษาของศาลดังกล่าวยังคงมีอีกหลายประเด็นที่ทางบริษัทไม่เห็นพ้องด้วย ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมาย และในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น ต่อศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์แล้วเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2565

- 29.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทลุง และศาลได้มีคำสั่งนัดสืบพยานโจทก์ - จำเลย ในวันที่ 19 - 20 ธันวาคม 2566 โดยวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ศาลได้นัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค 2 ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2568

- 29.4.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทถูกฟ้องในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง จากการที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ 2049/2560 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาในวันที่ 27 มกราคม 2565 ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท

- 29.4.4 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 บริษัทถูกฟ้องร้องขอหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.988/2567 ทุนทรัพย์เป็นเงิน 2.49 ล้านบาท โดยวันที่ 26 มีนาคม 2568 ศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวน 1.58 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการยื่นอุทธรณ์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาตั้งประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 1.50 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

29.4.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ็องร็องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งได้รับโอนสาธารณูปโภคและเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียหายจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ศาลมีคำสั่งนัดฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ภาค 1 ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2568 อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

30. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568