บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทานและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8843

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

สินทรัพย์

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		75,404	39,424	70,766	31,027
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 6	12,066	17,608	14,927	20,897
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	66,322	66,322
สินค้าคงเหลือ	7	402,151	526,441	394,609	519,584
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	8	1,803,020	2,074,886	1,823,172	2,099,196
ที่ดินรอการพัฒนา	9	386,406	860,209	386,406	860,209
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,450	859	4,200	610
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		11,752	15,213	10,023	13,450
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,695,249	3,534,640	2,770,425	3,611,295
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เป็นหลักประกัน		238	1,729	238	1,729
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	10	35,127	36,619	35,127	36,619
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	86,864	86,864
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	136,690	140,502	148,316	153,620
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	13	91,075	104,903	65,748	71,665
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	3,033	5,347	2,903	5,138
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,345	1,889	1,122	1,580
ที่ดินรอการพัฒนา	9	1,310,030	877,992	1,237,449	805,411
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16	24,625	23,028	21,794	19,073
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		18,714	5,060	15,927	3,610
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,620,877	1,197,069	1,615,488	1,185,309
รวมสินทรัพย์		4,316,126	4,731,709	4,385,913	4,796,604

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	117,567	231,860	117,567	231,860
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 18	361,310	480,793	323,636	453,769
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	295,653	329,952	288,983	323,641
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 20	399,092	-	399,092	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	6,500	5,500	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,005	2,886	1,851	2,755
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,998	263	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,184,125	1,051,254	1,131,129	1,012,025
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	104,779	217,025	101,256	208,452
หุ้นกู้	5, 20	-	397,359	-	397,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	1,250	2,760	1,209	2,597
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	22	56,834	53,358	47,870	44,997
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	23	37,668	35,798	37,668	35,798
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	24	31,481	31,481	30,068	30,068
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5, 10	35,444	36,923	35,881	37,360
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		267,456	774,704	253,952	756,631
รวมหนี้สิน		1,451,581	1,825,958	1,385,081	1,768,656

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
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 - สำรองตามกฎหมาย		122,200	122,200	122,200	122,200
ยังไม่ได้จัดสรร		953,427	992,954	1,055,818	1,082,934
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,896,152	2,935,679	3,000,832	3,027,948
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	25	(31,607)	(29,928)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,864,545	2,905,751	3,000,832	3,027,948
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,316,126	4,731,709	4,385,913	4,796,604

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้	5				
รายได้จากการขาย		282,928	260,824	282,928	260,777
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		3,829	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		17,368	17,458	4,648	4,201
รายได้อื่น		3,367	4,084	3,475	3,144
รวมรายได้		307,492	282,366	291,051	268,122
ค่าใช้จ่าย	5				
ต้นทุนขาย		208,072	189,921	208,826	191,408
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง		2,993	-	-	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		14,745	18,316	4,173	3,545
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		24,900	33,583	24,709	33,788
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		45,409	52,157	40,299	49,305
รวมค่าใช้จ่าย		296,119	293,977	278,007	278,046
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		11,373	(11,611)	13,044	(9,924)
ต้นทุนทางการเงิน		10,268	11,499	9,908	11,034
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,105	(23,110)	3,136	(20,958)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		(1,626)	(341)	(1,078)	(334)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		2,731	(22,769)	4,214	(20,624)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		2,731	(22,769)	4,214	(20,624)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,817	(21,993)	4,214	(20,624)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(86)	(776)	-	-
		2,731	(22,769)	4,214	(20,624)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,817	(21,993)	4,214	(20,624)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(86)	(776)	-	-
		2,731	(22,769)	4,214	(20,624)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	27				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		0.002	(0.018)	0.003	(0.017)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้	5				
รายได้จากการขาย		746,017	775,619	746,017	775,572
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		3,829	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		50,779	50,673	13,834	12,737
รายได้อื่น		7,563	9,285	9,041	10,026
รวมรายได้		808,188	835,577	768,892	798,335
ค่าใช้จ่าย	5				
ต้นทุนขาย		563,372	570,259	562,005	568,424
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง		2,993	-	-	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		44,902	49,455	11,361	11,623
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		67,992	93,963	67,616	94,320
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		138,544	162,381	125,606	150,638
รวมค่าใช้จ่าย		817,803	876,058	766,588	825,005
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(9,615)	(40,481)	2,304	(26,670)
ต้นทุนทางการเงิน		33,278	38,122	32,141	36,659
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(42,893)	(78,603)	(29,837)	(63,329)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	26	(1,597)	(796)	(2,721)	(796)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(41,296)	(77,807)	(27,116)	(62,533)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		(41,296)	(77,807)	(27,116)	(62,533)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(39,527)	(75,948)	(27,116)	(62,533)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,769)	(1,859)	-	-
		(41,296)	(77,807)	(27,116)	(62,533)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(39,527)	(75,948)	(27,116)	(62,533)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,769)	(1,859)	-	-
		(41,296)	(77,807)	(27,116)	(62,533)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	27				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		(0.032)	(0.061)	(0.022)	(0.050)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
		ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	กำไรสะสม		รวม		
	หมายเหตุ				จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569		1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	992,954	2,935,679	(29,928)	2,905,751
รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้น	25	-	-	-	-	-	-	90	90
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		-	-	-	-	(39,527)	(39,527)	(1,769)	(41,296)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	-	(39,527)	(39,527)	(1,769)	(41,296)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569		1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	953,427	2,896,152	(31,607)	2,864,545
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
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		-	-	-	-	(75,948)	(75,948)	(1,859)	(77,807)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	-	(75,948)	(75,948)	(1,859)	(77,807)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568		1,245,284	577,530	(2,289)	122,200	1,042,897	2,985,622	(26,765)	2,958,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
	หมายเหตุ			จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569		1,245,284	577,530	122,200	1,082,934	3,027,948
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		-	-	-	(27,116)	(27,116)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(27,116)	(27,116)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569		1,245,284	577,530	122,200	1,055,818	3,000,832
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		1,245,284	577,530	122,200	1,185,468	3,130,482
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		-	-	-	(62,533)	(62,533)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(62,533)	(62,533)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568		1,245,284	577,530	122,200	1,122,935	3,067,949

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(41,296)	(77,807)	(27,116)	(62,533)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1,597)	(796)	(2,721)	(796)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	33,278	38,122	32,141	36,659
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(55)	(141)	(2,755)	(2,838)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,063	24,091	14,273	15,486
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้า	244	23	244	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันผลงาน	249	-	-	-
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5,470	(12,833)	6,507	(11,650)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	124,046	(457,963)	124,731	(456,048)
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง	331,256	852,986	335,415	847,726
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(455)	-	(455)	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง	13,964	14,280	12,657	12,905
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,492	(1,299)	1,492	(1,299)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(13,654)	(26,628)	(12,317)	(25,046)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(122,890)	5,411	(133,394)	(4,865)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,735	(304)	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,728)	1,367	(1,479)	1,371
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,809	3,258	2,333	2,845
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	72	784	-	1,164
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1,870	1,974	1,870	1,974
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	2,000	1,726	2,000	1,726
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(2)	(6)	(2)	(6)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7	429	-	432
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(29)	(115)	(29)	(115)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	357,849	366,559	353,395	357,092

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
เงินสดรับคืน (จ่ายออก) ภาษีเงินได้	(10,504)	2,764	(9,230)	3,666
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	54	139	2,218	2,528
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	-	(1,973)	-	(1,910)
เงินสดจ่ายหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(3,956)	-	(3,956)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	347,399	363,533	346,383	357,420
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เป็นหลักประกันลดลง	1,491	-	1,491	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(3,588)	(4)	(3,588)	(4)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,000	2,000
เงินสดจ่ายจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,000)	(2,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(105)	(123)	(105)	(123)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	243	-	240
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(721)	(2,291)	(514)	(1,836)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(24)	(909)	-	(813)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,929)	(3,084)	(2,716)	(2,536)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินลดลง	(114,293)	(23,876)	(114,293)	(23,876)
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,102)	(2,473)	(2,003)	(2,381)
เงินสดรับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	90	225	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,000	-	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	219,416	189,777	219,416	189,777
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(365,961)	(424,892)	(361,270)	(420,532)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	-	195,715	-	195,715
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	(300,000)	-	(300,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(46,640)	(68,373)	(45,778)	(66,944)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(308,490)	(433,897)	(303,928)	(428,241)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	35,980	(73,448)	39,739	(73,357)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	39,424	122,412	31,027	115,357
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	75,404	48,964	70,766	42,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	727	813	421	571
เงินฝากธนาคาร	74,677	48,151	70,345	41,429
รวม	75,404	48,964	70,766	42,000

2) ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวนเงิน 42.22 ล้านบาท เข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

วันที่ 30 กันยายน 2569

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิลำเนาและสถานะทางกฎหมาย

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

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 70 หมู่ที่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบทางการเงินระหว่างกาลรวมและการดำเนินงาน

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
บริษัทย่อย			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	63.18	63.18	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 งบการเงินระหว่างกาลรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว

2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

2.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลและนำเสนองบการเงินระหว่างกาล

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ไทย ซึ่งได้กำหนดเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด โดยเน้นการให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2568 มาถือปฏิบัติ ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2568 (Bound Volume 2025 Consolidated without early application) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงปี 2569 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับรวมเล่มปี 2569 (Bound Volume 2026 Consolidated without early application) มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

ก) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2570

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ ปรับปรุงเพื่อให้สอดรับกับการมาของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ซึ่งจะกระทบต่อการจัดประเภทรายการในงบกระแสเงินสดให้สอดคล้องกัน

ข) โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน

เมื่อถูกนำมาใช้จะส่งผลให้มีการเปลี่ยนรูปแบบการแสดงงบกำไรขาดทุน โดยแบ่งเป็นห้าหมวดหมู่ ได้แก่ การดำเนินงาน การลงทุน การจัดหาเงิน ภาษีเงินได้ และการดำเนินงานที่ยกเลิก รวมถึงให้เปิดเผยวิธีการคำนวณและการกระทบยอดระหว่างตัวเลขการวัดผลการดำเนินงานที่ฝ่ายจัดการกำหนดขึ้นมากับตัวเลขที่ใกล้เคียงที่สุดของการวัดผลนั้นที่แสดงอยู่ในงบการเงินว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งจะส่งผลให้งบการเงินมีความสามารถในการเปรียบเทียบระหว่างกิจการต่างๆ และระหว่างกิจการเดียวกันสำหรับงวดที่แตกต่างกันทำได้ดีขึ้นและเพิ่มความโปร่งใสมากยิ่งขึ้นในกรณีที่ฝ่ายจัดการมีการเผยแพร่ข้อมูลต่อสาธารณะเกี่ยวกับกำไรขาดทุนที่แตกต่างไปจากงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทย่อยที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

โดยให้ทางเลือกบริษัทย่อยจัดทำงบการเงินและเปิดเผยข้อมูลลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ เมื่อเทียบกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินปัจจุบัน ทั้งนี้มาตรฐานฉบับใหม่นี้จะเพิ่มทางเลือกให้แก่บริษัทย่อยซึ่งปัจจุบันจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ โดยสามารถยกระดับเรื่องการวัดมูลค่าโดยเปลี่ยนมาจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและสามารถลดภาระเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลเกี่ยวข้องกันดังกล่าว 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 เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพร โฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ธัญญะคาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวล เนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น ร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีแค๊ส สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นญาติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์	ไทย	เป็นกรรมการ
ดร. พิบูลย์ ลิมประภัทร	ไทย	เป็นกรรมการ (ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568)
คุณวรการ เทพเฉลิม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	นโยบายกำหนดราคา	2569	2568	2569	2568
<u>รายการในระหว่างงวด</u>					
<u>บริษัทย่อย</u>					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	1,549	1,535
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	259	298
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 5.50 ต่อปี)	-	-	913	907
รายได้อื่น	ราคาตลาด	-	-	-	1
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	12,129	5,467
ค่าบริหารโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	2,151	1,989
ค่าใช้จ่าย-ส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	11	34
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	46	51
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	10	-
<u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง</u>					
รายได้งานก่อสร้าง	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	750	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	300	300	-	-
รายได้อื่น	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	4	-	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	7,912	3,948	3,094	1,209
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	61	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	210	210	210	210
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	13	15	-	2
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	-	72	-	72
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	70	59	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และ 6.25 ต่อปี	3,151	3,151	3,151	3,151
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	168	178	-	-

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	นโยบายกำหนดราคา	2569	2568	2569	2568
รายการในระหว่างงวด					
บริษัทย่อย					
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	4,622	4,566
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	796	842
รายได้ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 5.50 ต่อปี)	-	-	2,703	2,697
รายได้อื่น	ราคาตลาด	-	-	-	1
ต้นทุนก่อสร้างบ้าน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	46,838	13,728
ค่าบริหารโครงการ	ขั้นต่ำ 45,000 บาท ต่อโครงการ	-	-	6,109	6,021
ค่าใช้จ่าย-ส่งเสริมการขาย	ราคาตลาด	-	-	39	208
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	133	151
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาตลาด	-	-	32	16
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้งานก่อสร้าง	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	750	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	800	900	-	-
รายได้อื่น	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	4	-	-	-
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด	23,284	10,957	6,558	5,243
ต้นทุนอื่นๆ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	2	208	-	-
ค่าเช่าจ่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	630	630	630	630
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	52	43	1	6
ค่าสมาชิกกอล์ฟ	ราคาตลาด	-	144	-	144
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด	2	217	-	217
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 5.00 ต่อปี)	186	174	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย-หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 และ 6.25 ต่อปี	9,351	9,284	9,351	9,284
ซื้อสินทรัพย์	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	512	220	-	-

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	7,995	5,331
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	400	240
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	164	64
รวม	-	-	8,559	5,635
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	1,932	107	-	-
รวม	1,932	107	8,559	5,635
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(52)	(52)
สุทธิ	1,932	107	8,507	5,583
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	50,000	50,000
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	21,000	21,000
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	2,000	2,000
รวม	-	-	73,000	73,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(6,678)	(6,678)
สุทธิ	-	-	66,322	66,322
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	544	3,092
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	16,042	5,265
รวม	-	-	16,586	8,357
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	362	340	-	-
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	39,292	26,907	4,558	3,079
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	35	20	30	16
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	495	-	495	-
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	26	38	26	38
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	19	13	19	13
รวม	40,229	27,318	5,128	3,146
	40,229	27,318	21,714	11,503

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - งานก่อสร้าง				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	8,961	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย				
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	494	382	163	194
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	25	20	3	3
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	1	1	1	1
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	33	33	33	33
รวม	553	436	200	231
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	5,682	8,660
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	6,000	5,000	-	-
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	500	500	-	-
รวม	6,500	5,500	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันตามสัญญาเช่า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	451	451
หุ้นกู้				
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	195,000	195,000	195,000	195,000
คุณสมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม	4,000	4,000	4,000	4,000
คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	1,000	1,000	1,000	1,000
คุณวิกรม ศรีประทักษ์	8,000	8,000	8,000	8,000
รวม	208,000	208,000	208,000	208,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	73,000	72,000
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,000	3,000
ยอดลดลงระหว่างงวด	(1,000)	(2,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายงวด	73,000	73,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,678)	(6,678)
สุทธิ	66,322	66,322

บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมระยะสั้นโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้:

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	5,500	5,500
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,000	-
ยอดลดลงระหว่างงวด	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายงวด	6,500	5,500

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2569	2568	2569	2568
ผู้บริหาร				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,440	8,843	21,237	25,134
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	200	289	603	889
รวม	6,640	9,132	21,840	26,023

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,932	107	6,700	4,399
- บริษัทอื่น	1,489	977	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	3,421	1,084	6,700	4,399
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	146	-	1,859	1,236
- บริษัทอื่น				
รายได้ค้างรับ	1,070	203	86	160
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,458	3,658	4,777	2,903
เงินทดรองจ่าย	846	102	842	102
ลูกหนี้อื่น	3,011	14,392	2,756	14,190
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,531	18,355	10,320	18,591
รวม	13,952	19,439	17,020	22,990
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,886)	(1,831)	(2,093)	(2,093)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	12,066	17,608	14,927	20,897

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างงวด ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดต้นงวด	1,831	2,271	2,093	2,402
เพิ่มขึ้น	55	-	-	-
ลดลง	-	(440)	-	(309)
ยอดสิ้นงวด	1,886	1,831	2,093	2,093

7. สินค้าคงเหลือ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม สร้างเสร็จ	399,600	524,331	399,600	524,331
สินค้าเพื่อบริการ	203	286	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	7,362	6,594	-	-
รวม	407,165	531,211	399,600	524,331
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(5,014)	(4,770)	(4,991)	(4,747)
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	402,151	526,441	394,609	519,584

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างงวดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดต้นงวด	4,770	4,747	4,747	4,747
เพิ่มขึ้น	244	23	244	-
ลดลง	-	-	-	-
ยอดสิ้นงวด	5,014	4,770	4,991	4,747

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นต์สัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	120	399.60	157	524.33
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นต์สัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	-	-	-	-
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	120	399.60	157	524.33

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินค้าคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 394.04 ล้านบาท และ 513.56 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

8. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

8.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,126,888	1,207,040	1,126,888	1,207,040
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	383,169	542,444	383,169	542,444
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	158,807	189,198	178,959	213,508
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	134,156	136,204	134,156	136,204
รวม	1,803,020	2,074,886	1,823,172	2,099,196

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทจำนวน 1,510.82 ล้านบาท และ 1,780.36 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 และข้อ 19

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 4.84 ล้านบาท และ 9.69 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.00

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 17.17 ล้านบาท และ 31.22 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.00

8.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	19	20
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	-
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	(1)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	18	19
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	13,234.46	14,282.19
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	10,152.33	9,854.98
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	76.71	69.00

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 108.82 ล้านบาท และ 139.82 ล้านบาท ตามลำดับ

9. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ยอดยกมา	1,738,201	1,742,463	1,665,620	1,669,882
บวก ซื้อเพิ่มในระหว่างงวด	455	33	455	33
รวม	1,738,656	1,742,496	1,666,075	1,669,915
หัก โอนออกเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(42,220)	(4,295)	(42,220)	(4,295)
ยอดคงเหลือ	1,696,436	1,738,201	1,623,855	1,665,620
ที่ดินรอการพัฒนา				
หมุนเวียน	386,406	860,209	386,406	860,209
ไม่หมุนเวียน	1,310,030	877,992	1,237,449	805,411
	1,696,436	1,738,201	1,623,855	1,665,620

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1,624 ล้านบาท และ 1,666 ล้านบาท ตามลำดับไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ จำนวนเงิน 35.13 ล้านบาท และ 36.62 ล้านบาท ตามลำดับ เงินฝากประจำดังกล่าวเป็นเงินกองทุนหมู่บ้านจัดสรรที่บริษัทเรียกเก็บจากผู้ซื้อบ้าน เพื่อใช้เป็นทุนสำรองของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ย (ถ้ามี) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกภาระผูกพันในการส่งมอบเงินดังกล่าวไว้เป็นส่วนหนึ่งของบัญชี "หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น" ในงบฐานะการเงิน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	พันบาท				พันบาท			
					งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนชำระแล้ว		ถือหุ้นร้อยละ		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	2568
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย								
บริษัท เอื้น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	85,000	100	100	86,864	86,864	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	-	-	-	-
					86,864	86,864	-	-
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท บริษัท เอื้น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด								
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	40,200	40,200	63.18	63.18	25,400	25,400	-	-
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน					(25,400)	(25,400)	-	-
สุทธิ					-	-	-	-

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอาคารพักอาศัยให้เช่า สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	140,502	153,620
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	105	105
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,917)	(5,409)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	136,690	148,316

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

13. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	104,903	71,665
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	721	514
ขายและตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	(25)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(14,524)	(6,431)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	91,075	65,748

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,347	5,138
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	-	-
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	(260)	(260)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,054)	(1,975)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	3,033	2,903

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,889	1,580
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	24	-
ขายและตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิ	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(568)	(458)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	1,345	1,122

16. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

16.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26,605	26,371	26,420	25,238
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,980)	(3,343)	(4,626)	(6,165)
	24,625	23,028	21,794	19,073

16.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างงวด ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 69
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,566	-	-	1,566
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	5,827	-	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,059	(1,407)	-	652
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,099	576	-	9,675
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,160	374	-	7,534
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	691	-	1,351
รวม	26,371	234	-	26,605
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	1	-	-
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(1,935)	745	-	(1,190)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(879)	271	-	(608)
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	(528)	346	-	(182)
รวม	(3,343)	1,363	-	(1,980)
สุทธิ	23,028	1,597	-	24,625

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างงวด ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 69
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,521	-	-	1,521
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคาร	5,827	-	-	5,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,071	(459)	-	612
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,999	576	-	9,575
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	7,160	374	-	7,534
ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	660	691	-	1,351
รวม	25,238	1,182	-	26,420
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อค้า	(1)	1	-	-
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้าคงเหลือ	(4,608)	745	-	(3,863)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,028)	447	-	(581)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(528)	346	-	(182)
รวม	(6,165)	1,539	-	(4,626)
สุทธิ	19,073	2,721	-	21,794

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	1,567	56,085
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	116,000	175,775
รวม	117,567	231,860

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 675 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

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

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40,229	27,318	21,714	11,503
- บริษัทอื่น	6,441	6,854	4,134	5,721
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	123,884	266,770	115,148	260,005
รวมเจ้าหนี้การค้า	170,554	300,942	140,996	277,229
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	2,007	4,254	1,060	3,434
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	553	436	9,161	231
- บริษัทอื่น	16,315	19,775	15,594	19,154
รายได้รับล่วงหน้า	59,285	57,169	49,082	52,515
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,682	8,660
- บริษัทอื่น	81,973	83,843	80,402	82,685
เจ้าหนี้อื่น	30,623	14,374	21,659	9,861
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	190,756	179,851	182,640	176,540
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	361,310	480,793	323,636	453,769

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ	400,432	546,977	390,239	532,093
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(295,653)	(329,952)	(288,983)	(323,641)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	104,779	217,025	101,256	208,452

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดยกมาต้นงวด	546,977	919,149	532,093	898,401
บวก : กู้เพิ่มระหว่างงวด	219,416	217,316	219,416	217,316
หัก : จ่ายคืนระหว่างงวด	(365,961)	(589,488)	(361,270)	(583,624)
ยอดคงเหลือปลายงวด	400,432	546,977	390,239	532,093

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 2,367.25 ล้านบาท และ 2,414.84 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 941.01 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 941.30 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงิน 30 ล้านบาท พร้อมจ่ายชำระเงินต้น และดอกเบี้ยจำนวนละไม่น้อยกว่า 600,000 บาท ต่อเดือน งวดที่ 1 ถึง 24 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี งวดที่ 25 ถึง 60 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ค้ำประกันโดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ

20. หุ้นกู้

หุ้นกู้ครั้งที่	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	พันบาท งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
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	200,000
รวม						400,000	400,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี						(908)	(2,641)
สุทธิ						399,092	397,359
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(399,092)	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี						-	397,359

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

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5,646	5,352
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	209	198
หัก เงินจ่ายชำระ	(2,311)	(2,201)
หัก ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(289)	(289)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	3,255	3,060
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(2,005)	(1,851)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	1,250	1,209

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2569	2568	2569	2568
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	656	773	2,054	2,481
ดอกเบี้ยจ่าย	57	84	209	308
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	462	426	1,451	1,869
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	48	72	144	163
	1,223	1,355	3,858	4,821

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2569	2568	2569	2568
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	629	693	1,975	2,401
ดอกเบี้ยจ่าย	54	68	198	292
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	351	359	1,285	1,714
	1,034	1,120	3,458	4,407

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 3.91 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ : 3.49 ล้านบาท)

22. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

22.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
งบฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานต้นงวด	53,358	61,032	44,997	57,432
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปีปัจจุบัน	3,476	5,552	2,873	4,918
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	-	(9,325)	-	(8,536)
บวก ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(3,901)	-	(8,817)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายงวด	56,834	53,358	47,870	44,997

22.2 รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2569	2568	2569	2568
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนก่อสร้าง	26	10	78	29
ต้นทุนบริการ	101	92	303	282
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	333	359	1,008	1,105
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	470	599	1,420	1,842
ต้นทุนทางการเงิน	219	303	667	951
รวม	1,149	1,363	3,476	4,209

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2569	2568	2569	2568
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	334	359	1,009	1,105
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	438	566	1,324	1,740
ต้นทุนทางการเงิน	176	279	540	882
รวม	948	1,204	2,873	3,727

23. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	35,798	35,226
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,870	5,391
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	-	(4,819)
ยอดคงเหลือ ณ ปลายงวด	37,668	35,798

24. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 (งวดเก้าเดือน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดปี)
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	31,481	31,481	30,068	30,068
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ ปลายงวด	31,481	31,481	30,068	30,068

25. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวนเงินรวม 15.20 ล้านบาท โดยมีส่วนทุนที่เรียกชำระจากผู้ถือหุ้นรายย่อยรายหนึ่งที่ยังไม่ได้รับชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มียอดค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 2.45 ล้านบาท และ 2.54 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นรายการหักจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

26. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(1,597)	(796)	(2,721)	(796)
รวม	(1,597)	(796)	(2,721)	(796)

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

		งบการเงินรวม			
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2569	2568	2569	2568
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(พันบาท)	2,817	(21,993)	(39,527)	(75,948)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.002	(0.018)	(0.032)	(0.061)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2569	2568	2569	2568
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(พันบาท)	4,214	(20,624)	(27,116)	(62,533)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.003	(0.017)	(0.022)	(0.050)

28. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

<u>ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม</u>

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ราคาทุน	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
- หน่วยลงทุน	498	-	612	-	612
รวม	498	-	612	-	612

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มิได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการบริหารหมู่บ้าน และกิจการศูนย์ดูแลผู้พักฟื้น โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	282,928	-	-	-	-	-	282,928	-	-	282,928
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	15,538	-	-	15,538	(11,709)	-	3,829
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	8,996	-	3,994	8,587	21,577	(4,209)	-	17,368
รายได้อื่น	3,103	370	2	599	9	727	4,810	(1,443)	-	3,367
รวมรายได้	286,031	370	8,998	16,137	4,003	9,314	324,853			307,492
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	208,603	223	-	-	-	-	208,826	-	(754)	208,072
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	13,764	-	-	13,764	-	(10,771)	2,993
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	7,369	-	3,561	5,852	16,782	-	(2,037)	14,745
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	24,688	21	-	-	193	-	24,902	-	(2)	24,900
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38,895	983	421	5,628	997	2,716	49,640	-	(4,231)	45,409
ต้นทุนทางการเงิน	9,908	-	-	1,070	50	980	12,008	-	(1,740)	10,268
รวมค่าใช้จ่าย	282,094	1,227	7,790	20,462	4,801	9,548	325,922			306,387
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	3,937	(857)	1,208	(4,325)	(798)	(234)	(1,069)			1,105
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้										(1,626)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด										2,731

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	260,777	-	-	-	47	-	260,824	-	-	260,824
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	2,182	-	-	2,182	(2,182)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	8,859	-	3,723	9,094	21,676	(4,218)	-	17,458
รายได้อื่น	3,142	2	-	1,405	931	41	5,521	(1,437)	-	4,084
รวมรายได้	263,919	2	8,859	3,587	4,701	9,135	290,203			282,366
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	191,408	-	-	-	60	-	191,468	-	(1,547)	189,921
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	3,865	-	-	3,865	-	(3,865)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	8,002	-	3,868	7,540	19,410	-	(1,094)	18,316
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	33,456	332	-	-	38	-	33,826	-	(243)	33,583
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47,690	1,144	471	1,806	957	2,689	54,757	-	(2,600)	52,157
ต้นทุนทางการเงิน	11,034	-	-	1,225	33	1,012	13,304	-	(1,805)	11,499
รวมค่าใช้จ่าย	283,588	1,476	8,473	6,896	4,956	11,241	316,630			305,476
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(19,669)	(1,474)	386	(3,309)	(255)	(2,106)	(26,427)			(23,110)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้										(341)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด										(22,769)

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	740,967	5,050	-	-	-	-	746,017	-	-	746,017
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	48,142	-	-	48,142	(44,313)	-	3,829
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	27,242	-	11,877	23,641	62,760	(11,981)	-	50,779
รายได้อื่น	8,354	675	12	1,914	25	858	11,838	(4,275)	-	7,563
รวมรายได้	749,321	5,725	27,254	50,056	11,902	24,499	868,757			808,188
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	556,400	5,605	-	-	-	-	562,005	1,367	-	563,372
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	41,381	-	-	41,381	-	(38,388)	2,993
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	20,754	-	9,986	18,204	48,944	-	(4,042)	44,902
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	67,470	146	-	-	383	-	67,999	-	(7)	67,992
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	120,382	3,640	1,584	11,351	3,004	8,174	148,135	-	(9,591)	138,544
ต้นทุนทางการเงิน	32,141	-	-	3,297	140	2,924	38,502	-	(5,224)	33,278
รวมค่าใช้จ่าย	776,393	9,391	22,338	56,029	13,513	29,302	906,966			851,081
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(27,072)	(3,666)	4,916	(5,973)	(1,611)	(4,803)	(38,209)			(42,893)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้										(1,597)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด										(41,296)

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่าและบริการสโมสร	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักฟื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	772,582	2,990	-	-	47	-	775,619	-	-	775,619
รายได้ค่าก่อสร้าง	-	-	-	10,443	-	-	10,443	(10,443)	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	26,064	-	10,342	26,561	62,967	(12,294)	-	50,673
รายได้อื่น	10,013	9	4	2,649	963	72	13,710	(4,425)	-	9,285
รวมรายได้	782,595	2,999	26,068	13,092	11,352	26,633	862,739			835,577
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	565,627	2,797	-	-	72	-	568,496	1,763	-	570,259
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	14,774	-	-	14,774	-	(14,774)	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	22,805	-	8,703	21,128	52,636	-	(3,181)	49,455
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	93,926	394	-	-	90	-	94,410	-	(447)	93,963
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	145,356	3,831	1,451	4,643	2,495	7,516	165,292	-	(2,911)	162,381
ต้นทุนทางการเงิน	36,659	-	-	3,747	98	3,038	43,542	-	(5,420)	38,122
รวมค่าใช้จ่าย	841,568	7,022	24,256	23,164	11,458	31,682	939,150			914,180
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(58,973)	(4,023)	1,812	(10,072)	(106)	(5,049)	(76,411)			(78,603)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้										(796)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด										(77,807)

30. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าและบริการดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	13.08

30.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	2.00	2.00
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	202.28	202.28

30.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทได้ค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท

30.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

30.4.1 เมื่อวันที่ 27 และ 28 มกราคม 2563 บริษัทถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย และส่งมอบทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจำนวน 2 คดี เป็นคดีหมายเลขดำที่ ผบ.959/2563 และคดีหมายเลขดำที่ 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 ไม่ว่าในประเด็นข้อกฎหมายและในประเด็นข้อเท็จจริง ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นต่อศาลอุทรณ์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 และทางโจทก์ได้มีการฎีกาคำพิพากษา บริษัทจึงยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาและคำแก้อุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569 ศาลมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกาและไม่รับฎีกาของจำเลย ส่งผลให้ประเด็นข้อพิพาทถึงที่สุดตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ บริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากผลเสียหายดังกล่าวเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 3.46 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าเสียหายรวมดอกเบี้ยที่บริษัทต้องจ่ายชำระมีจำนวนเงินทั้งสิ้น 5.46 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับโจทก์ เพื่อหาข้อตกลงในการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์

30.4.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทถูกฟ้องร้องข้อหาเรื่องทางภาระจำยอม โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องตามคดีดำที่ พ.140/2565 ของศาลจังหวัดพัทยา เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2567 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้อง ทางโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 และบริษัทได้ดำเนินการยื่นแก้อุทธรณ์โจทก์ไปเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้มีพิพากษาคำฟ้องของโจทก์ที่ยื่นอุทธทรณ์ ศาลพิพากษาให้ยกฟ้องตามศาลชั้นต้น ทั้งนี้ศาลได้มีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องดำเนินการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาโจทก์ต่อศาล โดยฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการยื่นคำคัดค้านคำร้องขออนุญาตฎีกาโจทก์ต่อศาลแล้ว เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คดียังอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลฎีกา โดยศาลได้กำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คดียังอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ซึ่งผู้บริหารของบริษัท เชื่อว่าจะไม่มีความเสียหายต่อบริษัท

30.4.4 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฟ้องร้องนิติบุคคลหมู่บ้านแห่งหนึ่งให้รับโอนสาธารณูปโภคและเรียกค่าเสียหาย โดยนิติบุคคลหมู่บ้านได้ฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายฐานบริษัทไม่ทำการปรับปรุง แก้ไข บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่รับมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเรียกค่าเสียจากการที่นิติบุคคลดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเอง เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 นับแต่วันฟ้องแย้ง (วันที่ 4 กันยายน 2566) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2567 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและบันทึกผลเสียหายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 ศาลพิพากษาให้ยกฟ้อง และให้บริษัทชำระเงินแก่คู่กรณีจำนวน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกา และคำฟ้องฎีกาต่อศาลแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคำฟ้องฎีกาของศาล

31. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับงวดหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม (พันบาท)		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัดประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน 31 ธันวาคม 2568			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เป็นหลักประกัน	38,348	(36,619)	1,729
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	36,619	36,619

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัดประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน 31 ธันวาคม 2568			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เป็นหลักประกัน	38,348	(36,619)	1,729
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	36,619	36,619

32. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569