

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบาฬุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลโดยบริษัท เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แสดงรายการใน งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งสุดท้าย ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้เกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบริษัทเหล่านั้น โดยรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1 รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	192	374
การร่วมค้า	36,994	1,338	36,994	2,312
รวมรายได้ค่าบริหารจัดการ	36,994	1,338	37,186	2,686
รายได้ค่าบริการ				
การร่วมค้า	-	611	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	2,320	1,107
การร่วมค้า	467	-	467	-
รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ	467	-	2,787	1,107
สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	188	512	134	344
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	42	32	30	31
รวมสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร	230	544	164	375
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	78	60
กรรมการและผู้ถือหุ้น	1,513	344	1,513	52
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	240	107	-	-
รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	1,753	451	1,591	112
ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	1,131	839

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 วันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	1,197	756
การร่วมค้า	54,893	5,499	54,893	8,154
รวมรายได้ค่าบริหารจัดการ	54,893	5,499	56,090	8,910
รายได้ค่าบริการ				
การร่วมค้า	-	2,014	-	135
รายได้ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	6,159	3,181
การร่วมค้า	467	818	467	818
รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ	467	818	6,626	3,999
สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	908	1,226	818	1,171
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	63	122	50	116
รวมสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร	971	1,348	868	1,287
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	225	181
กรรมการและผู้ถือหุ้น	4,488	868	4,488	152
ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	684	318	-	-
รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	5,172	1,186	4,713	333
ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	3,887	2,655

5.2 รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	253	253
การร่วมค้า	55,110	-	55,098	-
รวมลูกหนี้อื่น	55,110	-	55,351	253
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	22	-
รายได้ค้างรับ – ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	227	272
การร่วมค้า	5,080	3,694	2,577	3,694
รวมรายได้ค้างรับ – ค่าบริหารจัดการ	5,080	3,694	2,804	3,966
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	188,674	111,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
การร่วมค้า	51,000	-	51,000	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย*	-	-	365	365
การร่วมค้า**	1,321	1,321	1,321	1,321
รวมเจ้าหนี้อื่น	1,321	1,321	1,686	1,686

*ในปี 2565 บริษัทได้โอนย้ายพนักงานจำนวน 4 คน และภาระผูกพันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 0.37 ล้านบาท ให้กับบริษัทย่อย

**ในปี 2564 บริษัทได้โอนย้ายพนักงานจำนวน 7 คน และภาระผูกพันประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 1.32 ล้านบาท ให้กับการร่วมค้า ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทยังคงมีเจ้าหนี้อื่นดังกล่าวนี้อยู่

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 วันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”
 “สอบทานแล้ว”

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 30	
	มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	กันยายน 2566
บริษัทย่อย	111,000	81,674	(4,000)	188,674

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR + 0.5 ต่อปี จะต้องจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวมีรายการเคลื่อนไหวที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 30	
	มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	กันยายน 2566
การร่วมค้า	-	51,000	-	51,000

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมค้า คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR + 0.25 ต่อปี จะต้องจ่ายชำระคืนวันที่ 8 สิงหาคม 2569 เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน 2566	ธันวาคม 2565	กันยายน 2566	ธันวาคม 2565
สินทรัพย์สิทธิการใช้ – อาคารสำนักงาน				
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	6,587	720	4,705	683
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	6,817	952	4,870	903
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	4,200	4,200
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมกรและผู้ถือหุ้น	117,685	112,685	100,000	100,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(17,685)	(12,685)	-	-
	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR + 0.50 ต่อปี จะต้องจ่ายชำระคืนเมื่อ
 ทวงถาม เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญในระหว่างปีมีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	112,685	100,000
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	5,000	-
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	117,685	100,000

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 สัญญา โดยเมื่อ
 วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 กิจการได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่ม ในวงเงินจำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย
 ร้อยละ 6.00 ต่อปี โดยจะชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มีกำหนดจ่ายชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568

บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่ง มีเงินกู้ยืมกรรมการและผู้ถือหุ้นเป็นการกู้ยืมระยะยาว โดยไม่มีหลักประกัน ตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่าง
 กันในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR + 0.5 ต่อปี ครอบคลุมวันที่
 31 ธันวาคม 2566

บริษัทเรียกเก็บค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งในอัตราเดือนละ 50,000 บาท นับตั้งแต่เดือนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
 ในที่ดินส่วนแรกจนถึงเดือนสุดท้ายที่มีการส่งมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และอีกร้อยละ 3
 ของมูลค่าขายสุทธิ

บริษัทและบริษัทในเครือเรียกเก็บค่าบริหารจัดการโครงการจากการร่วมค้ารวม 2 โครงการดังนี้

- ค่าบริหารจัดการคงที่ในอัตราเดือนละ 150,000 บาท และ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ช่วงการดำเนินการจัดตั้งโครงการ
 ก่อนเปิดขาย หรือโอนกรรมสิทธิ์บ้านหลังแรก รวมทั้งหมดไม่เกิน 12 เดือน
- ค่าบริหารจัดการคงที่ในอัตราเดือนละ 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เมื่อโอนกรรมสิทธิ์บ้านหมดแล้ว และยังไม่ส่งมอบแก่
 นิติบุคคลบ้านจัดสรร รวมทั้งหมดไม่เกิน 6 เดือน และ 12 เดือน
- ค่าบริหารจัดการผันแปร ในอัตราร้อยละ 3 และ 3.9 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการ โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
 2566 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 153,894 บาท และ 8,210.53 บาท ตามลำดับ

ต่อมาในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจากกรรมการ โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด
 วันที่ 31 สิงหาคม 2569 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 150,375.94 บาท และ 60,150.38 บาท ตามลำดับ

บริษัทและการร่วมค้าทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการงานบริการหลังการขายกับบริษัทย่อย โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่
 31 ธันวาคม 2566 ในอัตราค่าบริการเดือนละ 376,900 บาท และ 204,100 บาท ตามลำดับ

5.3 การค้าประกันวงเงินสินเชื่อระหว่างกัน

- 5.3.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 วงเงินสินเชื่อระยะสั้นและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 185 ล้านบาท ค่าประกันโดยที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย การใช้หลักประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน
- 5.3.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 5 ล้านบาท หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย การค้าประกันนี้ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน
- 5.3.3 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2558 และ 2 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 396.10 ล้านบาท การให้การค้าประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 3.73 ล้านบาท และ 1.27 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทยังคงติดภาระค้าประกันดังกล่าวนี้
- 5.3.4 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้การร่วมค้า จำนวน 521.00 ล้านบาท การให้การค้าประกันครั้งนี้มีค่าธรรมเนียมระหว่างกัน จำนวน 7.85 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทยังคงติดภาระค้าประกันดังกล่าวนี้

6. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้อื่น – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	55,110	-	55,351	253
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,961	1,542	840	1,413
เงินทดรองจ่ายผู้รับเหมา	1,308	777	644	714
ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	8,908	8,229	6,500	6,500
เงินมัดจำค่าที่ดิน	37,858	3,000	28,975	3,000
ดอกเบี้ยค้างรับ – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	-	-	22	-
ค่าบริการจัดการค้างรับ – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	5,080	3,694	2,804	3,966
อื่น ๆ	4,579	5,158	3,989	4,591
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,087)	(400)	(2,087)	(400)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	114,717	22,000	97,038	20,037

7. สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	898,408	850,284	708,183	733,463
สินค้าส่งเสริมการขาย	4,382	7,210	4,157	6,572
รวมสินค้ำคงเหลือ	902,790	857,494	712,340	740,035

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหนังสือค้ำประกัน ของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน				
พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	789,308	840,976	708,183	721,020

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 งบการเงินรวมบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือจำนวนเงิน 11.12 ล้านบาท และ 8.48 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.82 ล้านบาท และ 7.86 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 31
	กันยายน	ธันวาคม	กันยายน	ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ปลายงวด/ปี	6	6	5	5
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	1,698.17	1,984.30	1,436.68	1,732.23
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ				
ที่เปิดดำเนินการอยู่	62	64	72	74

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 วันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

“สอบทานแล้ว”

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในการร่วมค้า	78,693	58,975	45,400	25,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	90,361	90,361
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า	78,693	58,975	135,761	115,361

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	58,975	25,000
ซื้อ / ลงทุนเพิ่ม	20,400	20,400
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในการร่วมค้า	14,318	-
เงินปันผลรับ	(15,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	78,693	45,400

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด (“โลฟิส”) โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย (“โครงการ”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 204,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20,400,000 บาท

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 20,400,000 บาท และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566

9. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และการออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้สุทธิจำนวน 953.08 ล้านบาท และ 953.08 ล้านบาท ตามลำดับ ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

10. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน	MOR	MOR	35,641	3,250
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	MOR – 1	MOR – 1	50,000	17,000
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			85,641	20,250

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจาก สถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 51.20 ล้านบาท และจำนวน 54.90 ล้านบาท ตามลำดับ

11. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.2)	-	-	4,200	4,200
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	26,412	-	26,412	-
รวม	26,412	-	30,612	4,200

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 26.41 ล้านบาท เพื่อชำระค่าซื้อที่ดิน ครอบคลุมวันที่ 10 เมษายน 2567 ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวค้ำประกันโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	117,685	112,685	100,000	100,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	340,503	281,248	335,052	281,177
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	458,188	393,933	435,052	381,177

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2)	(17,685)	(12,685)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(339,948)	(278,193)	(334,497)	(278,122)
รวมส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	(357,633)	(290,878)	(334,497)	(278,122)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	100,555	103,055	100,555	103,055

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีข้อกำหนดชำระคืนเป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	281,248	281,177
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	122,898	102,315
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด	(63,643)	(48,440)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	340,503	335,052

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 336.61 ล้านบาท และ 274.86 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 331.16 ล้านบาท และ 274.79 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MLR - 2.345 ถึง 1.75 และ MLR + 0.50 ต่อปี ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ของกลุ่มบริษัท โดยต้องชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวนเนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายในรอบระยะเวลาดำเนินงานปกติของกิจการ

วันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในบริษัท เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.75 ต่อปี โดยต้องชำระคืนเป็นงวด 36 งวดภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในบริษัท จำนวน 3.89 ล้านบาท และ 6.39 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.89 ล้านบาท และ 6.39 ล้านบาท ตามลำดับ)

13. จ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท จำนวน 277,375,424 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 19.37 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 21 เมษายน 2565 และบริษัทได้จ่ายจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท จำนวน 277,375,424 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 11.10 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของผลประกอบการของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2566

14. การจำแนกข้อมูลตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จังหวะในการรับรู้รายได้ คือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงาน ตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้วในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

15. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

16. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม กิจการจะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึง ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับ 3 ได้แก่ ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

17.1 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่ได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาไว้แล้วเป็นจำนวนเงิน 48.63 ล้านบาท และ 41.36 ล้านบาท ตามลำดับ

17.2 ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน เพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 115.46 ล้านบาท และ 85.81 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน เพื่อค้ำประกันการซื้อวัสดุก่อสร้างกับหน่วยงานภายนอกเป็นจำนวนเงิน 1.82 ล้านบาท และ 1.82 ล้านบาท ตามลำดับ

17.3 ภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบการเงินรวมมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 306.58 ล้านบาท จากจำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาทั้งสิ้น 344.44 ล้านบาท โดยจ่ายเงินมัดจำไปแล้วเป็นจำนวน 37.86 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 188.48 ล้านบาท จากจำนวนเงินที่ซื้อขายตามสัญญาทั้งสิ้น 217.46 ล้านบาท โดยจ่ายเงินมัดจำไปแล้วเป็นจำนวน 28.98 ล้านบาท

18. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566