|  |  |
| --- | --- |
| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** |
|  |  |
| 1 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 2 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 3 | อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |
| 4 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 5 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 6 | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 7 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 8 | คดีฟ้องร้อง |
|  |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566

1. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้อื่น | 2,130 |  | - |  | 2,130 |  | - |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | 1,716 |  | - |  | 1,716 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 24,352 |  | 22,950 |  | 24,009 |  | 22,620 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงิน | 14,081 |  | 4,415 |  | 14,081 |  | 4,415 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | - |  | - |  | 12,215 |  | - |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 18,799 |  | 14,590 |
| รายได้ดอกเบี้ย | - |  | - |  | 41,027 |  | 41,214 |
| รายได้อื่น | - |  | - |  | 19,843 |  | 17,805 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | - |  | - |  | 961 |  | 983 |
| ต้นทุนทางการเงิน | - |  | - |  | 17,022 |  | 7,990 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย | 20,530 |  | 19,957 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,926 |  | 1,500 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | 72,955 |  | 71,467 |  | 38,932 |  | 37,087 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 8,260 |  | 8,221 |  | 5,477 |  | 5,214 |
| รายได้อื่น | 12 |  | - |  | - |  | - |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 933 |  | 1,095 |  | 1 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 84 |  | - |  | 46 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน  (รวมค่าตอบแทนกรรมการ) | 4,085 |  | 7,840 |  | 4,085 |  | 7,840 |

|  | **งบการเงินรวม** | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่*** | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม | |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
| ***เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่*** | 2566 |  | 2565 | |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 2,280 |  | - | |  | 2,280 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - | |  | 7,272 |  | 20,996 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 13,114 |  | 16,161 | |  | 8,463 |  | 12,299 |
| **รวม** | **15,394** |  | **16,161** | |  | **18,015** |  | **33,295** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 2,455 |  | 200 | |  | 2,255 |  | - |
| บริษัทใหญ่ | 304 |  | 457 | |  | 304 |  | 457 |
| บริษัทย่อย | - |  | - | |  | 33,929 |  | 55,919 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 4,863 |  | 2,860 | |  | 3,203 |  | 1,869 |
| **รวม** | **7,622** |  | **3,517** | |  | **39,691** |  | **58,245** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** | |  | **1,645,064** |  | **1,636,452** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **234,509** |  | **234,338** | |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** | |  | **13,682** |  | **710** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - | |  | 5,758,025 |  | 5,630,584 |
| บริษัทร่วม | 4,935,897 |  | 4,825,008 | |  | - |  | - |
| **รวม** | **4,935,897** |  | **4,825,008** | |  | **5,758,025** |  | **5,630,584** |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | - |  | | 10,811 |  | - |  | 10,766 |
| บริษัทย่อย | - |  | | - |  | 197 |  | 178 |
| บริษัทร่วม | 36 |  | | - |  | - |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 944 |  | | 1,104 |  | 203 |  | 534 |
| **รวม** | **980** |  | | **11,915** |  | **400** |  | **11,478** |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 12,323 |  | | 1,881 |  | 12,009 |  | 1,906 |
| บริษัทย่อย | - |  | | - |  | 1,042 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,200 |  | | - |  | 25 |  | - |
| **รวม** | **13,523** |  | | **1,881** |  | **13,076** |  | **1,906** |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | | - |  | 13,710 |  | 756 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 136,983 |  | | 136,751 |  | - |  | - |
| **รวม** | **136,983** |  | | **136,751** |  | **13,710** |  | **756** |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้น*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | | **-** |  | **4,583,179** |  | **4,453,150** |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **16,216** |  | | **16,216** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4,480,894** |  | | **4,549,524** |  | **3,566,172** |  | **3,615,414** |
| ***เงินกู้ยืมระยะยาว*** |  |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ | **1,564,901** |  | | **1,803,930** |  | **1,564,901** |  | **1,803,930** |

1. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
| 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา | 391 |  | 401 |  | - |  | - |
| ที่ดินรอพัฒนา | 488 |  | 488 |  | 623 |  | 623 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว | 44 |  | 33 |  | - |  | - |
| **รวม** | **923** |  | **922** |  | **623** |  | **623** |

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

|  | งบการเงินรวม | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2566 |  | 2565 |  | | 2566 | |  | | 2565 | |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 22,507 |  | 22,251 | |  | | 10,300 | |  | | 10,207 |
| เพิ่มขึ้น | 18 |  | 105 | |  | | 16 | |  | | 72 |
| จำหน่าย | - |  | (1) | |  | | - | |  | | (2) |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง  ของต้นทุน | 9 |  | - | |  | | - | |  | | - |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม | (51) |  | 152 | |  | | (35) | |  | | 23 |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม** | **22,483** |  | **22,507** | |  | | **10,281** | |  | | **10,300** |

1. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงิน แห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562   
ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2565: 2,532 ล้านบาท)*

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม 1,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 1,100 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2565: 1,100 ล้านบาท)*

ในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 290 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 290 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินฝากประจำ ใช้เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 440 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2565: 340 ล้านบาท)*

1. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

| ***สำหรับงวดสามเดือน*** | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |  | 2566 |  | 2565 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 71 |  | 57 |  | 309 |  | 293 |  | 380 |  | 350 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 44 |  | 18 |  | 44 |  | 18 |
| **รวมรายได้** | **71** |  | **57** |  | **353** |  | **311** |  | **424** |  | **368** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | 33 |  | 35 |  | 292 |  | 254 |  | 325 |  | 289 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 71 |  | 57 |  | - |  | - |  | 71 |  | 57 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 309 |  | 293 |  | 309 |  | 293 |
| **รวมรายได้** | **71** |  | **57** |  | **309** |  | **293** |  | **380** |  | **350** |

***การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2566 |  | 2565 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 325 |  | 289 |
| กำไรอื่น | 23 |  | 22 |
|  | 348 |  | 311 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (44) |  | (18) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์  เพื่อการลงทุน | (51) |  | (58) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (123) |  | (105) |
| ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วม | - |  | 2 |
| **รวม** | **130** |  | **132** |

1. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

| ***ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566*** | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | 62 |  | 55 |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 43 |  | - |
| **รวม** | **105** |  | **55** |
|  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |
| สัญญาบริการ | 66 |  | 14 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 19 |  | 8 |
| **รวม** | **85** |  | **22** |

1. คดีฟ้องร้อง

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาการเช่า และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 51 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนมีนาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษา  
ยกฟ้องในวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 แต่อย่างไรก็ตามผู้ฟ้องมีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลได้ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่มีคำพิพากษา ทั้งนี้ตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท พิจารณาว่าปัจจุบันยังไม่มีความเป็นไปได้ที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเสียหาย จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว