

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ให้บริการรับจ้างสร้างบ้านและบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม. 10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯมีสาขาหนึ่งแห่งอยู่ที่เลขที่ 2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้นสามัญ	
			2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอนวินสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ท เนอร์ส จำกัด	นายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมูนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้นสามัญ	
			2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	รับทำสื่อโฆษณา	ไทย	99.97	99.97
บริษัท เจวี-โค1 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.80
บริษัท เอคิซี-เจวี 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 10 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 14 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท แอชตัน สิลม จำกัด ⁽²⁾	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ คิว วิคตอรี จำกัด ⁽²⁾	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอคิซี-เจวี 21 จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.70
บริษัท เอคิซี-เจวี 23 จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.70
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในกิจการอื่น ๆ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอกซ์แอสต์ ดิจิทัล จำกัด	ให้บริการการจัดประชุมสัมมนาทางวิชาการ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 26 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.70
บริษัท เอคิซี-เจวี 27 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ โมบี รวงน้ำ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไอดีไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด ⁽²⁾	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา เอแพลก บางจาก จำกัด ⁽²⁾	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท นามิเตค ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ควีกา ฮิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เคาปูน จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้นสามัญ	
			2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอคิซี-เจวี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	99.80
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ⁽⁵⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	-
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด</u>				
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด</u>				
บริษัท เอคิซี - เจวี 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แอนวินส์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด</u>				
บริษัท เอเอ็นวีซี จำกัด	นายหน้าซื้อขาย	ไทย	100.00	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด</u>				
บริษัท กรีน โซนดิเวลเลพเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.90	-
บริษัท เจวี - โค 1 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	-
บริษัท เอคิซี - เจวี 26 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท กรีน โซนดิเวลเลพเม้นท์ จำกัด</u>				
บริษัท ฟินนาเคิล ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.90	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด</u>				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ⁽⁵⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00

⁽¹⁾ อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

⁽²⁾ ชำระบัญชีเสร็จสิ้นในปี 2567

⁽³⁾ เปลี่ยนโครงสร้างเป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางอ้อมในระหว่างปี 2567

⁽⁴⁾ เปลี่ยนโครงสร้างเป็นการร่วมค้าในระหว่างปี 2567

⁽⁵⁾ เปลี่ยนโครงสร้างเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรงในระหว่างปี 2567

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 และข้อ 17

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทจะถือว่าเกิดสัญญาที่ทำกับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทได้เข้าสู่ผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันที่ใช้บังคับได้ กลุ่มบริษัทจะระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และปันส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์ที่เหมาะสม

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยแสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ กิจการอาจโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้กับสัญญานั้น

การรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการแล้ว

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้ค่าบริการอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความน่าจะเป็นในการรับรู้รายได้จากการบริการอื่นที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการ ปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น / ลดลง อายุของโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เฉพาะในกรณีที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการที่มีนัยสำคัญของจำนวนรายได้ที่รับรู้สะสม

ข) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ง) รายได้เงินปันผล

เงินปันผลรับรู้ถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 การรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ก) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าสูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ข) ต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาบันทึกต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่ผ่านมาแล้วในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการทั้งจำนวน ยกเว้นกลุ่มบริษัทสามารถระบุได้ว่าต้นทุนที่เกิดขึ้นมีความเกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าได้อย่างเฉพาะเจาะจง และเป็นต้นทุนที่จะนำไปใช้ในการปฏิบัติตามภาระที่ต้องทำให้สำเร็จในอนาคต และกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนต้นทุนดังกล่าว กลุ่มบริษัทจึงจะบันทึกต้นทุนนั้นเป็นสินทรัพย์ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน

ค) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย และราคาขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ง) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 ยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน เป็นต้น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

เจ้าหนี้การบริหารโครงการ

กลุ่มบริษัทจะรับรู้เจ้าหนี้การบริหารโครงการเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระต้องจ่ายชำระคืนค่าตอบแทนในกรณีที่กลุ่มบริษัทได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า และคาดว่าจะจ่ายชำระคืนสิ่งตอบแทนนั้นบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบันเกินกว่ารายได้ที่รับรู้สะสม โดยแสดงเป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน โดยกิจการยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร เชื่อกันถึงกำหนดชำระแต่ยังมีได้นำฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

กลุ่มบริษัทแสดงลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการขาดทุน

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่าจากการลงทุน (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3 - 9 ปี 20 ปี และ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 - 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ปี 12 ปี และ 30 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	7 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

อายุการให้ประโยชน์

3 ปี 5 ปี และ 10 ปี

4.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	9 - 12	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5	ปี
ยานพาหนะ	2 - 5	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น เป็นต้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.18 ประเมินหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.20 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรกเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะ โอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้เงินปันผลในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้เงินปันผลในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร เป็นต้น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านการเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 การไม่รวมงบการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่งในงบการเงินรวม

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในการร่วมค้าในสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17) แต่เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนดังกล่าว โดยสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคนอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้น กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมร่วมกันกับผู้ร่วมค้า ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

5.2 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัททำกับลูกค้าซึ่งระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ กลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเงินที่ได้รับมาดังกล่าวไม่ถือเป็นองค์ประกอบที่เกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากลูกค้าดังกล่าวไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อกลุ่มบริษัท แต่ใช้เพื่อป้องกันกลุ่มบริษัทจากการที่ลูกค้ามีอาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

5.3 ประเมินการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

5.4 ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

5.5 ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภคที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

5.6 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

5.7 ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าเมื่อพบว่าบริษัทเหล่านั้นดำเนินธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานที่มูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้น ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

5.8 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

5.9 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

5.10 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด และไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

5.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน / ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / สินทรัพย์ไม่มีตัวตน / ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

5.12 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา การเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

5.13 การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้นๆ

5.14 ผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการดำเนินงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

5.15 คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีประมาณการหนี้สินและ/หรือหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อว่าจำนวนประมาณการหนี้สิน (หากมี) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีความเหมาะสมแล้ว การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเป็นจริงอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยและการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 ถึงข้อ 17 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กรีนวิลล์ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ผู้ถือหุ้น/กรรมการร่วมกัน
บริษัท ทศธานี วิลล์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ทอสกานา วิลเล่ คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ทศคัน อิลล์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
กรรมการ	กรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

6.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	446	105	ราคาตามสัญญารายโครงการ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการ ตามที่ระบุในสัญญา และต้นทุน บวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	-	-	84	84	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอน ระหว่างปี
รายได้ค่าเช่า	-	-	2	1	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	14	20	ราคาตามสัญญา
รายได้เงินปันผล	-	-	615	630	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	597	526	ร้อยละ MLR เหลือลบอัตราคงที่ต่อปี
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	383	-	ราคาตามสัญญา
(หมายเหตุ 16.3.7)					
กำไรจากการชำระบัญชี	-	-	414	176	ตามที่ได้รับจริงจากการชำระบัญชี
(หมายเหตุ 16.3.6)					
กำไร (ขาดทุน) จากการลดทุน**	-	-	(627)	759	ตามที่เกิดขึ้นจริง
(หมายเหตุ 16.3.4)					
ต้นทุนค่าบริหารโครงการ	-	-	13	-	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	44	58	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอน ในระหว่างปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	726	649	ร้อยละ MLR เหลือลบอัตราคงที่ต่อปี
ค่าบริการจ่าย	-	-	50	1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากการบริหารโครงการ	246	318	246	318	ราคาตามสัญญารายโครงการและ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการ ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการ	-	4	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	110	182	96	174	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและ โอน ในระหว่างปี
รายได้ดอกเบี้ย	170	320	143	256	ร้อยละคงที่ต่อปี
รายได้เงินปันผล	616*	703*	463	703	ตามที่ประกาศจ่าย

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

** สุทธิจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

6.2 ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	639,930	629,273
การร่วมค้า	13,827	18,844	10,861	12,498
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,146	2,146
รวม	15,973	20,990	652,937	643,917
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,146)	(2,146)	(2,146)	(2,146)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	13,827	18,844	650,791	641,771
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	22,669
รวมรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	22,669
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 23)				
บริษัทย่อย	-	-	154,024	31,766
การร่วมค้า	332,116	379,754	332,106	379,754
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	90	-	90
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	332,116	379,844	486,130	411,610
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	127,518	170,899
การร่วมค้า	570,584	811,634	570,584	811,634
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	570,584	811,634	698,102	982,533
เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	509	468

6.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทรี จำกัด	28,435	75	(28,510)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	516,519	32,282	(230,010)	318,791
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	176,274	2,444	(178,718)	-
บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า หู จำกัด	412,522	4,408	(416,930)	-
บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด	441,033	25,489	(171,378)	295,144
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	586,268	70,237	-	656,505
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	292,643	7,072	(299,715)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	400,511	9,841	(410,352)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท59 จำกัด	440,797	10,705	(451,502)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท8 จำกัด	140,704	3,514	(144,218)	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	629,960	114,564	(136,447)	608,077
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	359,075	9,079	(368,154)	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,424,741	289,710	(2,835,934)	1,878,517
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(16,108)	(7,723)	3,371	(20,460)
หัก: ขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสียที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	(97,779)	-	97,779	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิ	4,310,854	281,987	(2,734,784)	1,858,057
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(617,231)			-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
	3,693,623			1,858,057

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า กรุ๊ป จำกัด	412,522	4,408	(416,930)	-
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	441,033	25,489	(171,378)	295,144
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	586,268	70,237	-	656,505
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	292,643	7,072	(299,715)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สารร จำกัด	400,511	9,841	(410,352)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท59 จำกัด	440,797	10,705	(451,502)	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท8 จำกัด	140,704	3,514	(144,218)	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	629,960	114,564	(136,447)	608,077
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	359,075	9,079	(368,154)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	-	127,676	(127,676)	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,703,513	382,585	(2,526,372)	1,559,726
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(16,108)	(7,723)	3,371	(20,460)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิ	3,687,405	374,862	(2,523,001)	1,539,266
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(412,522)			-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,274,883			1,539,266

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามสัญญาประกอบกับการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้แต่ละรายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	-	1,032	-	1,032
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	-	1,523	-	1,523
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,555	-	2,555
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	-			(2,555)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	-			-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด	458,326	41,237	(286,000)	213,563
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	449,191	151,268	(600,459)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	720,588	142,812	(863,400)	-
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	19,855	1,996	-	21,851
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	2,752,580	320,472	-	3,073,052
บริษัท เจวี-โค1 จำกัด	611,642	23,457	(635,099)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด	1,389,337	615,254	(147,000)	1,857,591
บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด	99,927	9,451	-	109,378
บริษัท เอดีซี-เจวี 26 จำกัด	1,422,139	680,897	(2,103,036)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด	1,264,082	684,323	-	1,948,405
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด	79,389	1,480	(80,869)	-
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	679	33	-	712
บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด	55,236	8,228	-	63,464
บริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด	383,828	19,869	(403,697)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด	226,025	15,062	-	241,087
บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด	261,953	43,810	-	305,763
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	100,639	8,465	-	109,104
บริษัท กาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	323,219	20,030	-	343,249
บริษัท ควิกฮิลล์ จำกัด	177,348	12,696	-	190,044
บริษัท ลาวานี ฟอเรนซ์ เอสเตท จำกัด	104,259	9,156	-	113,415
บริษัท นามิสเตอ ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	263,988	17,020	-	281,008
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	82,263	8,091	-	90,354
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	136,826	10,734	-	147,560
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	17,336	10,058	-	27,394
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	-	4,711,304	(300,012)	4,411,292
การร่วมค้า				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	-	1,032	-	1,032
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	-	1,523	-	1,523
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,400,655	7,569,758	(5,419,572)	13,550,841
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(160,380)	(68,068)	71,863	(156,585)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	11,240,275	7,501,690	(5,347,709)	13,394,256
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(538,530)			(215,618)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,701,745			13,178,638
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี				

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามโดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,166,766	59,337	(283,850)	942,253
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	414,793	19,294	(69,000)	365,087
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	21,472	1,100	(22,000)	572
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	1,001,684	44,755	(893,659)	152,780
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	1,132,703	51,527	(994,159)	190,071
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	608,727	26,800	(545,992)	89,535
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	504,667	23,525	(447,509)	80,683
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	1,069,268	57,337	(53,500)	1,073,105
บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี่ จำกัด	730,706	6,794	(737,500)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	706,126	37,296	(25,200)	718,222
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	734,142	37,893	(772,035)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	469,781	20,596	(341,417)	148,960
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	441,796	38,137	(479,933)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	609,948	27,300	(546,804)	90,444
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	380,665	18,162	(282,514)	116,313
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	614,554	27,857	(447,026)	195,385
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	480,092	24,087	(504,179)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	329,885	16,612	(240,174)	106,323
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	619,717	23,899	(643,616)	-
บริษัท แอชตัน สีสม จำกัด	366,746	137,660	(504,406)	-
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	152,801	183,429	(336,230)	-
บริษัท เอกซ์แอส ดิจิทัล จำกัด	30,169	8,054	(38,223)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี่ โนนนุ้ย จำกัด	544,897	25,236	(468,357)	101,776
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	185,274	10,990	(27,532)	168,732
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	600,445	199,220	(653,556)	146,109
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	270,200	768,980	(864,857)	174,323
บริษัท ไอดีโอ โมบี รามน้ำ จำกัด	-	527,751	-	527,751
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	-	915,440	(802,543)	112,897
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด	-	142,886	-	142,886
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	-	370,643	-	370,643
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,188,024	3,852,597	(12,025,771)	6,014,850

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เหลือลบอัตราคงที่

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	16,108	28,992	176,488	168,376
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	4,352	(12,884)	557	8,112
ยอดคงเหลือปลายปี	20,460	16,108	177,045	176,488

6.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	102	116
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	7	9
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 32.2)	1	2
รวม	110	127

6.5 ภาระค้ำประกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.3 บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 ข้อ 41.6 และข้อ 41.7

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	6,783	4,299	435	411
เงินฝากธนาคาร	1,142,946	4,609,899	728,115	3,554,343
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	-	64,607	-	40,146
รวม	1,149,729	4,678,805	728,550	3,594,900

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,630	14,478	18,336	43,450
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,429	4,184	-	-
3 - 6 เดือน	271	3	-	-
มากกว่า 12 เดือน	94	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,424	18,665	18,336	43,450
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	27,287	14,384	644	1,458
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	48,033	6,382	1,515	2,480
3 - 6 เดือน	2,738	910	365	184
6 - 12 เดือน	572	71	147	71
มากกว่า 12 เดือน	7,143	6,088	5,800	5,869
รวม	85,773	27,835	8,471	10,062
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,329)	(5,229)	(5,011)	(5,011)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	80,444	22,606	3,460	5,051
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	90,868	41,271	21,796	48,501

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	23,051	2,146
เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	211,137
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,403	179	611,550	387,184
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	145,555	1,233,650	38,553	1,129,283
รวม	151,104	1,235,975	673,154	1,729,750
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(37,016)	(37,738)	(35,537)	(35,537)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	114,088	1,198,237	637,617	1,694,213
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	204,956	1,239,508	659,413	1,742,714

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	42,967	42,661	40,548	40,548
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(622)	306	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	42,345	42,967	40,548	40,548

9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	488,314	465,614	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	12,343,669	10,675,899	631,470	928,033
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	4,421,126	6,367,585	843,014	1,303,669
รวม	17,253,109	17,509,098	1,474,484	2,231,702
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(81,211)	(365,308)	(58,020)	(262,004)
สุทธิ	17,171,898	17,143,790	1,416,464	1,969,698

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	555	453	11	9
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	6.35 - 6.40	5.50	5.28 - 5.57	5.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	15,769	15,150	1,321	1,407

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	365,308	34,793	262,004	12,248
บวก: ตั้งเพิ่ม (โอนกลับ) ระหว่างปี	(53,792)	384,960	(5,041)	303,378
ซื้อบริษัทย่อย	3,030	-	-	-
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขายใน				
ระหว่างปี	(233,335)	(54,445)	(198,943)	(53,622)
ยอดคงเหลือปลายปี	81,211	365,308	58,020	262,004

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณมูลค่าขายของโครงการทั้งหมดที่ยัง				
ดำเนินการขายอยู่ ณ วันสิ้นปี	38,193	49,885	6,550	6,215
มูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย				
หรือขายแล้ว	25,207	31,515	4,293	3,830
ร้อยละของมูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะ				
ซื้อจะขายหรือขายแล้ว	66	63	66	62

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	258,054	49,325	93	171
ซื้อ/ขายบริษัทย่อยระหว่างปี - มูลค่า				
สุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	(209,456)	1,197	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	227,430	238,772	702	841
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายระหว่างปี	(167,279)	(31,240)	(747)	(919)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	108,749	258,054	48	93

11. ยอดคงเหลือของสัญญา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ - สุทธิ	-	-	-	22,669
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	64,886	1,139,507	18,336	1,132,408
รวมสินทรัพย์ - สุทธิ	64,886	1,139,507	18,336	1,155,077
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
เจ้าหนี้การบริหาร โครงการ	(332,106)	(379,689)	(357,508)	(383,593)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,158,831)	(1,783,144)	(723,614)	(1,010,874)
รวมหนี้สิน	(1,490,937)	(2,162,833)	(1,081,122)	(1,394,467)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งสามารถเรียกชำระภายในปี 2567 แล้วทั้งจำนวน

12. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้*	282	276	282	276
สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินมัดจำ	5,964	5,762	1,380	1,380
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	6,246	6,038	1,662	1,656

* ใช้มูลค่ายุติธรรมระดับ 2

13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	94,906	123,843	50,279	89,093
ภาษีเงินได้รอขอลคืน	8,583	22,725	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	124,350	30,000	124,350	30,000
อื่น ๆ	16,314	9,387	12,567	8,369
รวม	244,153	185,955	187,196	127,462

14. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันสถาบันการเงิน

15. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุนเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 342 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือจำนวน 41 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 35 ล้านบาท) ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นจำนวน 2 ล้านบาท (2567: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุนเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 342 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือจำนวน 44 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 35 ล้านบาท) ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์ และเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

16. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

16.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ										
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	75,000	300,000	100.00	100.00	614,883	2,459,532	-	(1,315,000)	614,883	1,144,532
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	538,995	538,995	100.00	100.00	285,893	285,893	-	-	285,893	285,893
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	233,000	233,000	100.00	100.00	233,000	233,000	(184,927)	(184,927)	48,073	48,073
บริษัท แอนวินเนส ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์تنอร์ส จำกัด	4,000	4,000	100.00	100.00	4,592	4,499	-	-	4,592	4,499
บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	10,000	100.00	100.00	10,215	10,182	-	-	10,215	10,182
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	1,192,200	1,192,200	100.00	100.00	1,193,062	1,192,926	(765,600)	(501,800)	427,462	691,126
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	670	670	99.97	99.97	669	669	(669)	-	-	669
บริษัท เจวี-โก1 จำกัด	-(4)	100	-	99.80	-	100	-	-	-	100
บริษัท เอดิซี-เจวี 7 จำกัด	240,000	240,000	100.00	100.00	240,000	240,000	(25,600)	(25,600)	214,400	214,400
บริษัท เอดิซี-เจวี 10 จำกัด	-(4)	125,000	-	100.00	-	125,000	-	-	-	125,000
บริษัท เอดิซี-เจวี 14 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท แอชตัน สிடม จำกัด	-(3)	338,000	-	100.00	-	338,000	-	-	-	338,000
	-(3)	300,000(1)	-	100.00	-	323,487	-	-	-	323,487
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	56,250	900,000	100.00	100.00	59,407	950,510	-	-	59,407	950,510
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	446,400	446,400	100.00	100.00	446,400	446,400	(48,300)	(27,300)	398,100	419,100
	550,000(1)	550,000(1)	100.00	100.00	735,341	735,341	-	-	735,341	735,341
บริษัท ไอดีไอ คิว วิคตอรี จำกัด	-(3)	270,000	-	100.00	-	270,000	-	(28,700)	-	241,300
	-(3)	240,000(1)	-	100.00	-	277,190	-	-	-	277,190
บริษัท เอดิซี-เจวี 19 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดิซี-เจวี 21 จำกัด	-	100	-(5)	99.70	-	100	-	-	-	100
บริษัท เอดิซี-เจวี 23 จำกัด	-	100,000	-(5)	99.70	-	100,000	-	-	-	100,000
บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด	370,000	370,000	100.00	100.00	370,000	370,000	-	-	370,000	370,000
บริษัท เอกซ์เส็บ ดิจิทัล จำกัด	33,800	65,000	100.00	100.00	33,800	65,000	-	-	33,800	65,000
บริษัท เอดิซี-เจวี 26 จำกัด	-(4)	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100
บริษัท เอดิซี-เจวี 27 จำกัด	200,000	200,000	100.00	100.00	200,000	200,000	-	-	200,000	200,000
บริษัท ไอดีไอ โมบิ ราน้ำ จำกัด	795,990	795,990	51.00	51.00	405,955	405,955	-	-	405,955	405,955
บริษัท ไอดีไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	-(3)	664,430	-	100.00	-	732,800	-	-	-	732,800
บริษัท เอดิซี-เจวี 29 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท เอดิซี-เจวี 30 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท อนันดา เอพเพล บางจาก จำกัด	-(3)	505,500	-	100.00	-	513,090	-	-	-	513,090
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	62,500	1,000,000	100.00	100.00	65,326	1,045,214	-	-	65,326	1,045,214

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)									
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	28,125	450,000	100.00	100.00	28,959	463,340	-	-	28,959	463,340
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	34,375	550,000	100.00	100.00	35,590	569,437	-	-	35,590	569,437
บริษัท นามิสเต อิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท คาโนบัส เลคไซด์ จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เควิกา อิลล์ จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท ลาวานิ ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	625,000	625,000	100.00	100.00	651,536	651,536	-	-	651,536	651,536
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	⁽³⁾ -	650,000	-	100.00	-	670,050	-	-	-	670,050
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	⁽³⁾ -	400,000	-	100.00	-	416,676	-	-	-	416,676
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	106,250	425,000	100.00	100.00	108,972	435,886	-	-	108,972	435,886
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	34,375	550,000	100.00	100.00	35,906	574,506	-	-	35,906	574,506
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	87,500	350,000	100.00	100.00	90,128	360,513	-	-	90,128	360,513
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	137,500	550,000	100.00	100.00	148,649	594,595	-	-	148,649	594,595
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	⁽³⁾ -	450,000	-	100.00	-	450,617	-	-	-	450,617
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	75,000	300,000	100.00	100.00	76,676	306,703	-	-	76,676	306,703
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	⁽³⁾ -	550,000	-	100.00	-	576,734	-	-	-	576,734
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โนนุมนัน จำกัด	29,688	475,000	100.00	100.00	31,349	501,591	-	-	31,349	501,591
บริษัท เอดิซี-เจวี 31 จำกัด	100	100	99.80	99.80	100	100	-	-	100	100
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	850,000	850,000	100.00	100.00	437,665	437,665	-	-	437,665	437,665
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	46,875	750,000	100.00	100.00	50,364	805,828	-	-	50,364	805,828
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	39,063	625,000	100.00	100.00	40,143	642,290	-	-	40,143	642,290
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	53,125	⁽²⁾ -	100.00	⁽²⁾ -	55,179	-	-	-	55,179	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	600,000	⁽²⁾ -	100.00	⁽²⁾ -	596,678	-	-	-	596,678	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	950,000 ⁽⁶⁾	-	100.00	-	1,051,555	-	-	-	1,051,555	-
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	100	-	99.80	-	99	-	-	-	99	-
รวม					8,339,187	19,784,151	(1,025,096)	(2,083,327)	7,314,091	17,700,824

- (1) ทุนหุ้นบุริมสิทธิเรียกชำระแล้ว
- (2) เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยในระหว่างปี 2567
- (3) ชำระบัญชีเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2567
- (4) เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นทางอ้อมในระหว่างปี 2567
- (5) เปลี่ยนโครงสร้างเป็นการร่วมค้าในระหว่างปี 2567
- (6) เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นทางตรงในระหว่างปี 2567

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ		
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,800	72,600
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	35,820	35,730
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	41,600	40,200
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	16,605	16,245
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	20,350	17,380
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	11,312	24,187
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	27,105	26,780
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	20,920	14,600
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	19,082	16,320
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	20,185	19,965
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตปูน จำกัด	15,225	27,510
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	20,611	16,736
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	13,170	3,000
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	8,195	20,295
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	-	67,094
บริษัท ไอดีโอ คิว วิกตอรี จำกัด	-	211,137
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โนนุเม้น จำกัด	12,018	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	234,675	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	38,313	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	19,125	-
รวม	615,111	629,779

16.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนการออกเสียงของ		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ในบริษัทย่อยสะสม	
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ไอดีโอ โมบี รางน้ำ จำกัด	49.00	49.00	459	405

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการรับเงินปันผล การออกเสียง และการซื้อหุ้น เป็นต้น

16.3 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

16.3.1 บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทยเพื่อลงทุนในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	ทุนจดทะเบียนและ		จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้นละ	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ
		ทุนชำระแล้ว	(ล้านบาท)			
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	15 สิงหาคม 2567	0.1		1,000	100	99.80

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญของ (1) บริษัท เอคิซี-เจวี 26 จำกัด จำนวน 997 หุ้น ในราคาหุ้นละ 114.76 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 0.11 ล้านบาท และ (2) บริษัท เจวี-โค 1 จำกัด จำนวน 998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 179.36 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 0.18 ล้านบาท จากบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยได้ดำเนินการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2567 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567

นอกจากนี้ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท กรีนโซนดิเวลลิเพมেন্ট จำกัด ร้อยละ 100 จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งด้วยมูลค่ารวม 3,250 ล้านบาท ในรูปแบบของการชำระด้วยเงิน สินทรัพย์ลูกหนี้และการรับภาระหนี้ ส่งผลให้บริษัท กรีนโซนดิเวลลิเพมেন্ট จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท บริษัทฯ ถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

16.3.2 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17.5.1 ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ซึ่งส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯ จึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบฐานะการเงินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16.3.3 การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด

ในเดือนพฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด (บริษัทย่อย) จากบริษัท อนันดา เอแพล บางจาก จำกัด (บริษัทย่อย) รวมจำนวน 9,499,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 110.69 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,052 ล้านบาท

16.3.4 การเพิ่มทุน/ลดทุนของบริษัทย่อย

การเพิ่มทุน

บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด และบริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด

ในเดือนตุลาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 0.1 ล้านบาทเป็น 599 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,314,974 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 332 ล้านบาท และออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 2,669,173 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 267 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 599 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 100 ล้านบาท เป็น 960 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,154,267 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 415 ล้านบาท และออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 4,449,545 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 445 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 860 ล้านบาท

บริษัทย่อย 2 บริษัทดังกล่าวข้างต้นได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแก่บริษัทย่อยแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 บริษัทฯขายหุ้นบุริมสิทธิของ (1) บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด และ (2) บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด จำนวน 2,669,173 หุ้น และจำนวน 4,449,545 หุ้น ตามลำดับ ในราคาที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทหรือคิดเป็นร้อยละ 45 และร้อยละ 46 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละบริษัทตามลำดับให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567 โดยบริษัทฯได้รับชำระเงินแล้วจำนวน 267 ล้านบาท และ 445 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงจากเดิมร้อยละ 100.00 เป็นร้อยละ 55.40 และร้อยละ 53.67 ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีการควบคุมร่วมกัน จึงเปลี่ยนการจัดประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้ผลขาดทุนจากรายการดังกล่าวจำนวน 59 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย) เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรับรู้ผลกำไรจากรายการดังกล่าวจำนวน 88 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย) เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการรับเงินปันผล การออกเสียง และการซื้อหุ้น เป็นต้น

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิในบริษัท เอคิซี - เจวี 21 จำกัด และบริษัท เอคิซี - เจวี 23 จำกัด ณ วันที่
 ศูนย์เลขการควบคุม มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	บริษัท เอคิซี - เจวี 21	บริษัท เอคิซี - เจวี 23
	จำกัด	จำกัด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	65	184
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,252	1,749
สินทรัพย์อื่น	125	231
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	255	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	121	105
เงินกู้ยืมระยะยาว	329	915
หนี้สินอื่น	252	375
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	485	769
เงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทยังคงถืออยู่	(269)	(413)
รวม	216	356
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย*	51	89
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	267	445

* ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการขาย

การลดทุน

ปี 2567

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการลดทุนหลายครั้งส่งผลให้มีขาดทุนจากการลดทุนรวมจำนวน 627 ล้านบาท (สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน) ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายบริหาร
 ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปี 2567 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 1) เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอกซ์แล็บ ดิจิทัล จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 65 ล้านบาท เป็น 34 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้
 จดทะเบียนลดทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่
 1 สิงหาคม 2567 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวให้กับบริษัทฯ ทั้งจำนวนในเดือนสิงหาคม 2567
 อย่างไรก็ตาม ไม่เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการลดทุนดังกล่าว

- 2) เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับ กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2567 และวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้จ่ายชำระเงินลดทุน ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (เดิม) (ล้านบาท)	ทุนจดทะเบียน (ใหม่) (ล้านบาท)	2567
			งบการเงินเฉพาะกิจการ
			ขาดทุนจากการลดทุน (ล้านบาท)
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	625	156	13
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	750	188	42
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	350	88	8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	550	138	18
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	900	225	38
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	425	106	8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	550	138	15
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย रामคำแหง จำกัด	550	138	33
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด	475	119	20
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	450	113	10
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	1,000	250	34
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	300	75	5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	850	213	25
รวม			269

- 3) เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับ กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2567 และได้จ่ายชำระเงินลดทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน โดยมี รายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (เดิม) (ล้านบาท)	ทุนจดทะเบียน (ใหม่) (ล้านบาท)	2567
			งบการเงินเฉพาะกิจการ
			ขาดทุนจากการลดทุน (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	138	34	4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	138	34	5
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	156	39	3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	225	56	9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด	119	30	5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	113	28	3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	213	53	6
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	188	47	10
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	250	63	8
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด	300	75	305*
รวม			358

* สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน

ปี 2566

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 2,156 ล้านบาทเป็น 539 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2566 และบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการลดทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในเดือนกันยายน 2566 การลดทุนดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการลดทุนเป็นจำนวนเงิน 786 ล้านบาท (สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน) ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

16.3.5 การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	วันที่อนุมัติ การเลิกกิจการ	วันที่จดทะเบียน การเลิกกิจการ	สถานะชำระบัญชี เสร็จสิ้น
บริษัท ไอดีไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	18 มีนาคม 2567	26 มีนาคม 2567	ชำระบัญชีเสร็จสิ้น
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	18 มีนาคม 2567	26 มีนาคม 2567	ชำระบัญชีเสร็จสิ้น
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	18 มีนาคม 2567	26 มีนาคม 2567	อยู่ระหว่างชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	28 สิงหาคม 2567	5 กันยายน 2567	ชำระบัญชีเสร็จสิ้น
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	28 สิงหาคม 2567	5 กันยายน 2567	ชำระบัญชีเสร็จสิ้น
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	28 สิงหาคม 2567	5 กันยายน 2567	ชำระบัญชีเสร็จสิ้น
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างชำระบัญชี

16.3.6 การชำระบัญชีของบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)		
บริษัทย่อย	เดือนที่ชำระบัญชี ของบริษัทย่อย	2567
		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		กำไร (ขาดทุน) จากการชำระบัญชี*
<u>2567</u>		
บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด	มีนาคม 2567	6
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	มิถุนายน 2567	(87)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	ตุลาคม 2567	45
บริษัท แอชตัน สील จำกัด	ธันวาคม 2567	146
บริษัท อนันดา เอแพล บางจาก จำกัด	ธันวาคม 2567	173
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	ธันวาคม 2567	57
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ธันวาคม 2567	31
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ธันวาคม 2567	43
รวม		414
<u>2566</u>		
บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด	ธันวาคม 2566	176
รวม		176

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

16.3.7 การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท เอคิซี-เจวี 10 จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 2 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท เอคิซี-เจวี 10 จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 1.25 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 440 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 550 ล้านบาทให้แก่ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด (บริษัทย่อย) โดยได้ดำเนินการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 การขายหุ้นดังกล่าวส่งผลทำให้บริษัทฯ รับรู้ผลกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวสุทธิจำนวน 383 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการขายเงินลงทุนข้างต้นจำนวน 110 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จึงมียอดคงค้างจำนวน 440 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และข้อ 8)

16.3.8 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.2 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงานของบริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์تنอร์ จำกัด บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยไม่คิดมูลค่า ส่งผลให้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ รับรู้รายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 0.3 ล้านบาท (2566: 0.6 ล้านบาท)

17. เงินลงทุนในการร่วมค้า

17.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าสุทธิตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566	2567	2566
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย								
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนท์ จำกัด	51 ⁽⁴⁾	51 ⁽¹⁾	302,986	306,000	309,758	401,986	302,986	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	561,000	561,000	611,256	607,375	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	- ⁽³⁾	51	-	433,500	-	481,488	-	433,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	51 ⁽⁴⁾	51 ⁽¹⁾	315,578	306,000	313,053	350,887	315,578	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	74 ⁽¹⁾	74 ⁽¹⁾	370,000	370,000	370,773	401,753	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	- ⁽³⁾	51	-	306,000	-	344,523	-	306,000
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	74	74	481,000	481,000	552,322	347,685	481,000	481,000
บริษัท เอคิซี - เจวี 21 จำกัด	55.4 ⁽⁵⁾	-	269,068	-	262,966	-	331,597	-
บริษัท เอคิซี - เจวี 23 จำกัด	53.7 ⁽⁵⁾	-	412,628	-	405,042	-	515,427	-
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
บริษัท อนันดา เอแคว พระรามเก้า ทุ จำกัด	86.5	86.5	667,939	667,939	769,897	918,370	667,939	667,939
บริษัท อนันดา เอแคว1 จำกัด	56	56	223,160	223,160	80,324	72,797	77,659	77,659
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	60	60	434,152	434,152	268,166	294,422	434,152	434,152

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)							
	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าสุทธิตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน								
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	-	51	-	163,964	-	-	-	163,964
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	-	51	-	293,250	-	155,675	-	293,250
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	-	51	-	293,250	-	102,373	-	293,250
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	-	51	-	58,650	-	-	-	58,650
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	-	51	-	198,901	-	123,732	-	198,901
รวม			4,037,511	5,096,766	3,943,557	4,603,066	3,126,338	3,408,265
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศ								
ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น								
Ananda SU Ltd ⁽²⁾	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	8,794	8,794	(67)	(67)	-	-
รวม			8,794	8,794	(67)	(67)	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			4,046,305	5,105,560	3,943,490	4,602,999	3,126,338	3,408,265

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

⁽²⁾ จัดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยในปี 2567

⁽⁴⁾ เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทฯ ถือเงินลงทุนทางตรงในปี 2567

⁽⁵⁾ เปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าในระหว่างปี 2567

17.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและบริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน		เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ	
	ในการร่วมค้าในระหว่างปี		ในระหว่างปี ⁽⁶⁾		ในระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ⁽³⁾	-	(10,305)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนทรี จำกัด	18,514	(58,063)	110,741	-	10,220	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	3,881	(70,213)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมโนเม้นท์ จำกัด ⁽²⁾	-	2,041	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด ⁽⁴⁾	18,468	33,892	12,225	80,631	12,225	80,631
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	20,857	909	58,691	-	58,691	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	22,300	11,883	53,280	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด ⁽¹⁾	-	1,919	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ⁽⁵⁾	20,486	17,717	52,540	-	52,540	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด ⁽³⁾	-	90,190	-	252,571	-	252,571
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	204,637	(25,804)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ⁽³⁾	-	689,420	-	370,019	-	370,019
บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด ⁽⁵⁾	(6,102)	-	-	-	-	-
บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด ⁽⁵⁾	(7,586)	-	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ ในระหว่างปี ⁽⁶⁾		เงินปันผลที่บริษัทรับ ในระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอแผล พระรามเก้า จำกัด	180,487	261,298	328,960	-	328,960	-
บริษัท อนันดา เอแผล 1 จำกัด	7,527	(81,096)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา แอนด์ पार्टเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	(26,256)	(8,159)	-	-	-	-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน						
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	2,353	(8,982)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	193	(16,095)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	1,664	(7,381)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	(4,541)	(29,366)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	15,202	(1,419)	-	-	-	-
รวม	472,084	792,386	616,437	703,221	462,636	703,221
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในต่างประเทศ						
ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น						
Ananda SU Ltd	-	(36)	-	-	-	-
รวม	472,084	792,350	616,437	703,221	462,636	703,221

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2566⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 2 ปี 2566⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 4 ปี 2566⁽⁴⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 2 ปี 2567⁽⁵⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 4 ปี 2567⁽⁶⁾ กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

17.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชอปปิงเซ็นเตอร์ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567 ⁽¹⁾	2566	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	150	94	114	139	-	603	166	199
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	469	792	1,821	2,210	-	379	492	929
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9	5	76	75	-	32	15	15
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	(54)	-	-	-	-	-	(345)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10)	(20)	(89)	(90)	-	(54)	(56)	(97)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(627)	(1,013)	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(2)	(4)	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	618	817	1,293	1,317	-	960	617	701
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	-	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	315	417	659	672	-	490	315	358
การตัดรายการระหว่างกัน	(5)	(15)	(48)	(65)	-	(9)	(2)	(7)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	310	402	611	607	-	481	313	351

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด		บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด		บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด	
	2567	2566	2567 ⁽¹⁾	2566	2567	2566	2567	2566 ⁽²⁾	2567	2566 ⁽²⁾
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	274	141	-	160	408	250	9	-	62	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	236	432	-	562	1,352	2,486	1,498	-	2,097	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2	9	-	10	33	22	22	-	37	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	(741)	(255)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	(822)	(851)	(1)	-	(2)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	(200)	-	(915)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4)	(21)	-	(38)	(187)	(277)	(306)	-	(456)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	(328)	(247)	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	508	561	-	694	784	561	520	-	823	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	74	74	-	51	74	74	55.4	-	53.7	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	376	415	-	354	580	415	288	-	442	-
การตัดรายการระหว่างกันและอื่นๆ	(5)	(13)	-	(9)	(28)	(67)	(25)	-	(37)	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	371	402	-	345	552	348	263	-	405	-

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน			
	บริษัท อนันดา เอแผล		บริษัท อนันดา เอแผล1		บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์تنเนอร์		บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา		บริษัท เอเอ็มเอช สาทร	
	พระรามเก้า พู จำกัด		จำกัด		สะพานควาย วัน จำกัด		จำกัด		จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100	13	5	6	7	7	-	191	-	192
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	485	499	764	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	1	2	-	-	-	68	-	97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,274	1,066	(105)	47	1,495	1,442	-	2,122	-	2,417
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(477)	(527)	(787)	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	(1,094)	(977)	-	(72)	-	(67)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1)	-	-	(2)	-	-	-	(57)	-	(50)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	(574)	-	(785)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	(885)	-	(860)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	(901)	-	(494)
สินทรัพย์ - สุทธิ	1,373	1,087	(127)	30	408	472	-	(108)	-	450
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	86.5	86.5	56	56	60	60	-	51	-	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	1,188	940	(71)	17	245	283	-	(55)	-	230
การตัดรายการระหว่างกันและอื่นๆ	(418)	(22)	151	56	23	11	-	55	-	(74)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	770	918	80	73	268	294	-	-⁽⁴⁾	-	156

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน						ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น	
	บริษัท เอเอ็มเอช		บริษัท เอเอ็มเอช		บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา		Ananda SU Ltd.	
	สุขุมวิท 59 จำกัด		สุขุมวิท 8 จำกัด		จำกัด			
	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	307	-	39	-	215	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	113	-	20	-	68	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	2,567	-	482	-	1,280	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(89)	-	(18)	-	(29)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(67)	-	(12)	-	(43)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(863)	-	(276)	-	(704)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,028)	-	(164)	-	(373)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(509)	-	(129)	-	(82)	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	-	431	-	(58)	-	332	-	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	-	51	-	51	-	51	-	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	-	220	-	(30)	-	169	-	-
การตัดรายการระหว่างกันและอื่นๆ	-	(118)	-	30	-	(45)	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	-	102	-	-(4)	-	124	-	-

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2567⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในปี 2567⁽³⁾ บริษัทฯขายการร่วมค้าในระหว่างปี 2567⁽⁴⁾ มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้าเท่ากับศูนย์เนื่องจากนำส่วนที่ขาดทุนเกินกว่ามูลค่าเงินลงทุนนำไปหักกับเงินให้กู้ยืม

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโซก จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อฉนวนทรี จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	
	2567	2566 ⁽¹⁾	2567	2566	2567	2566	2567	2566 ⁽¹⁾	2567 ⁽²⁾	2566	2567	2566
รายได้	-	-	398	351	543	318	-	99	352	663	531	818
รายได้ดอกเบี้ย	-	1	-	-	1	1	-	1	2	2	1	1
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	-	(16)	(51)	(66)	-	-	-	-	(5)	(40)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	-	-	(1)	2	(10)	-	(1)	(5)	(10)	1	(13)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	(22)	19	(131)	(24)	(169)	-	6	17	38	31	7
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	(22)	19	(131)	(24)	(169)	-	6	17	38	31	7

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด		บริษัท เอคิซี - เจวี 21 จำกัด		บริษัท เอคิซี - เจวี 23 จำกัด	
	2567	2566	2567 ⁽²⁾	2566	2567	2566 ⁽¹⁾	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้	253	246	405	597	-	797	2,147	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1	-	1	-	-	2	1	1	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	(2)	-	(15)	-	-	(29)	-	-	-	8	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10)	(5)	(7)	(3)	-	(21)	(57)	1	-	-	(1)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	19	6	27	14	-	85	223	(4)	(2)	-	4	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	19	6	27	14	-	85	223	(4)	(2)	-	4	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย		บริษัท อนันดา แอเพล		บริษัท อนันดา แอเพล1		บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์			
	สามย่าน จำกัด		พระรามเก้า ทุ จำกัด		จำกัด		สะพานควาย วัน จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	
	2567	2566 ⁽¹⁾	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567 ⁽³⁾	2566
รายได้	-	3,871	458	-	-	-	-	-	228	401
รายได้ดอกเบี้ย	-	2	5	59	40	51	54	51	1	1
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	(29)	(5)	(59)	(42)	(53)	(55)	(51)	(67)	(133)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	(193)	(1)	-	-	-	(5)	-	(1)	8
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	768	457	(1)	(33)	(104)	(19)	-	4	(19)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	768	457	(1)	(33)	(104)	(19)	-	4	(19)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด		Ananda SU Ltd.	
	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567 ⁽³⁾	2566	2567	2566
รายได้	221	386	251	439	36	53	183	256	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1	1	1	1	-	-	1	1	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	58	(115)	(67)	(134)	(16)	(30)	(31)	(61)	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	12	-	17	2	(20)	(7)	4	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(2)	(37)	(1)	(23)	(9)	(58)	28	(6)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(2)	(37)	(1)	(23)	(9)	(58)	28	(6)	-	-

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2566⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2567⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในปี 2567

17.4 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าที่ยังไม่ได้เบิกใช้

รายละเอียดของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าที่ยังไม่ได้เบิกใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		เงื่อนไขการชำระคืน
2567	2566	2567	2566	
701	432	MLR ลบ อัตราคงที่	MLR ลบ อัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและจ่ายคืนเงินต้นจากการปลอด จำนองห้องชุดตามเงื่อนไขในสัญญาและเสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน

วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในโครงการของการร่วมค้าดังกล่าว และค้ำประกันโดยผู้ร่วมค้าซึ่งประกอบด้วย บริษัทฯ (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41.6) บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง และบริษัทในต่างประเทศสองแห่ง

17.5 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังนี้

17.5.1 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 2 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 4,165,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 107.89 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 449 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,940,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 98.87 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 291 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

17.5.2 การขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างไตรมาส 2 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ขายหุ้นสามัญของ 1) บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด 2) บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด 3) บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด 4) บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด และ 5) บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้ร่วมค้ารวมถึงรับชำระคืนเงินให้กู้แก่การร่วมค้าดังกล่าวในจำนวนเงินรวม 2,540 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจำนวนรวม 237 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย) เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และบริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายดังกล่าวจำนวนรวม 513 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย) เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวนในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567

17.5.3 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าจากบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 1 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 3,059,999 หุ้น ราคาหุ้นละ 103.13 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 316 ล้านบาท ซึ่งการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวไม่มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในการร่วมค้าเปลี่ยนแปลงไปในงบการเงินรวม

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทบุรี จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 3 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทบุรี จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัท แอชตัน สีส้ม จำกัด (บริษัทย่อย) รวมจำนวน 3,059,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 99.01 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 303 ล้านบาท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567

18. ที่ดินรอการพัฒนา

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินรอการพัฒนา	1,678,695	1,678,965	-	-
หัก: ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการ	(765)	-	-	-
สุทธิ	1,677,930	1,678,965	-	-

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 กระทรวงคมนาคมได้มอบหมายให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยดำเนินการศึกษาโครงการทางพิเศษส่วนต่อขยาย ระยะที่ 2 ช่วงเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ จังหวัดภูเก็ต (โครงการฯ) ต่อไป ทำให้ต้องมีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำโครงการฯ ส่งผลกระทบให้ที่ดินบางส่วนของบริษัทย่อยบางบริษัท อาจอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของโครงการฯ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท คาดว่าโครงการฯจะไม่กระทบต่อการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคต

19. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคาร/ห้องชุด ให้เช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	99,100	376,762	475,862
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(77,198)	(77,198)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	(101,853)	(101,853)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	99,100	197,711	296,811
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	99,100	328,004	427,104
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(53,741)	(53,741)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	(90,117)	(90,117)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	99,100	184,146	283,246

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	283,246	258,286	159,292	150,403
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ซื้อ	27,873	15,969	-	-
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้				
(หมายเหตุ 27.1)	1,570	31,020	2,775	31,020
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	11,079	-	68,600	-
เปลี่ยนแปลงสัญญา	17,403	-	17,403	-
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	-	75,641	-	75,641
จำหน่าย	-	(1,714)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(32,624)	(29,839)	(35,200)	(32,797)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,736)	(66,117)	(11,810)	(64,975)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	296,811	283,246	201,060	159,292

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	178	178	-	-
ห้องชุดให้เช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่า	315	308	205	159

มูลค่ายุติธรรมที่ดินและห้องชุดให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยอ้างอิงจากราคาซื้อขายในตลาด

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่าประเมินโดยผู้บริหารโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่าดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราการเช่าใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 99 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน (2566: 99 ล้านบาท)

20. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	29,383	414,251	17,328	215,203	49,295	725,460
เพิ่มขึ้น	-	5,386	2,035	3,005	-	10,426
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(2,180)	(6,487)	(6,389)	(1,556)	(16,612)
โอนเข้า (โอนออก)	-	(1,196)	-	1,196	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,383	416,261	12,876	213,015	47,739	719,274
เพิ่มขึ้น	-	166,824	493	17,888	45	185,250
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(137,677)	(1,111)	(32,831)	(326)	(171,945)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	(404)	(5,848)	(4,350)	-	(10,602)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	445,004	6,410	193,722	47,458	721,977
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	182,667	12,280	198,227	46,663	439,837
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	60,762	1,667	8,725	1,238	72,392
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(454)	(6,386)	(6,045)	(1,556)	(14,441)
โอนเข้า (โอนออก)	-	(740)	-	740	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	242,235	7,561	201,647	46,345	497,788
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	54,423	1,314	6,357	1,048	63,142
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(100,915)	(650)	(31,801)	(326)	(133,692)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	-	(2,525)	(1,839)	-	(4,364)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	195,743	5,700	174,364	47,067	422,874
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	1,718	75	-	-	1,793
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(24)	-	-	(24)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-	6,537	(10)	-	-	6,527
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	8,255	41	-	-	8,296
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-	30,353	47	352	-	30,752
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(31,656)	-	(126)	-	(31,782)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	(404)	(48)	(226)	-	(678)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	6,548	40	-	-	6,588
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,383	165,771	5,274	11,368	1,394	213,190
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	242,713	670	19,358	391	292,515
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2566						72,392
2567						63,142

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อาคาร ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง		เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้			รวม
	ที่ดิน ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	29,383	299,077	4,100	202,547	49,297	584,404
ซื้อเพิ่ม	-	1,041	10	652	-	1,703
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,607)	(308)	(4,451)	(1,556)	(7,922)
โอนเข้า (โอนออก)	-	(1,196)	-	1,196	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,383	297,315	3,802	199,944	47,741	578,185
ซื้อเพิ่ม	-	50	47	4,220	-	4,317
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(33,661)	(101)	(31,299)	(326)	(65,387)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	263,704	3,748	172,865	47,415	517,115
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	163,209	4,005	190,593	46,663	404,470
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	23,583	1	6,967	1,238	31,789
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(453)	(242)	(4,141)	(1,557)	(6,393)
โอนเข้า (โอนออก)	-	(740)	-	740	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	185,599	3,764	194,159	46,344	429,866
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	19,162	33	4,084	1,046	24,325
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(21,182)	(101)	(30,841)	(326)	(52,450)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	183,579	3,696	167,402	47,064	401,741
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	7,851	-	-	-	7,851
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	7,851	-	-	-	7,851
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,851)	-	-	-	(7,851)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	29,383	103,865	38	5,785	1,397	140,468
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	80,125	52	5,463	351	115,374
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2566						31,789
2567						24,325

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว
แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ
220 ล้านบาท (2566: 215 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 219 ล้านบาท 2566: 214 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้นำห้องชุดมูลค่าตามบัญชีจำนวน 14 ล้านบาท ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน (2567: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 9 ล้านบาท ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงิน (2567: ไม่มี)

21. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	609,910	2,112	11,992	624,014	573,750	11,363	585,113
เพิ่ม	-	6	13,252	13,258	-	13,019	13,019
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(846)	(2,118)	(628)	(3,592)	-	-	-
โอนเข้า (ออก)	17,113	-	(17,113)	-	17,113	(17,113)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	626,177	-	7,503	633,680	590,863	7,269	598,132
เพิ่ม	31	-	7,134	7,165	-	6,947	6,947
โอนเข้า (ออก)	13,265	-	(13,265)	-	13,178	(13,178)	-
โอนออกจากบริษัทย่อย							
เป็นร่วมค้า	(39)	-	-	(39)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	639,434	-	1,372	640,806	604,041	1,038	605,079
การตัดจำหน่ายสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	312,465	-	-	312,465	286,249	-	286,249
ค่าตัดจำหน่าย	65,992	-	-	65,992	61,760	-	61,760
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วน ที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(847)	-	-	(847)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	377,610	-	-	377,610	348,009	-	348,009
ค่าตัดจำหน่าย	55,670	-	-	55,670	53,364	-	53,364
โอนออกจากบริษัทย่อย							
เป็นร่วมค้า	(16)	-	-	(16)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	433,264	-	-	433,264	401,373	-	401,373
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	9,463	63	-	9,526	9,463	-	9,463
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	52,133	-	-	52,133	52,132	-	52,132
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(63)	-	(63)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	61,596	-	-	61,596	61,596	-	61,596
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	61,596	-	-	61,596	61,595	-	61,595
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	186,971	-	7,503	194,474	181,258	7,269	188,527
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	144,574	-	1,372	145,946	141,073	1,038	142,111

22. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

		(หน่วย: พันบาท)			
ประเภทเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR ลบอัตราคงที่	1,705,033	2,593,591	-	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		-	(1,030)	-	-
สุทธิ		1,705,033	2,592,561	-	-

วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การลดทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในระหว่างเดือนพฤษภาคม 2568 (2566: ครบกำหนดชำระในระหว่างเดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2567)

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเกี่ยวกับโครงการที่ยังไม่เบิกใช้ ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินที่ยังไม่เบิกใช้สำหรับใช้					
ในการพัฒนาโครงการ		7,500	6,000	7,500	6,000

23. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		332,106	379,754	365,923	410,610
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		696,261	797,237	126,816	165,071
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		10	90	119,848	1,000
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		172,825	237,902	51,078	69,375
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	359	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		122,775	198,919	67,514	135,719
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		1,323,977	1,613,902	731,538	781,775

24. หุ้นกู้ระยะยาว

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัทฯมีดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2558 วันที่ 27 เมษายน 2560 วันที่ 26 เมษายน 2561 และวันที่ 25 เมษายน 2562
จำนวน	วงเงินรวมไม่เกิน 35,000 ล้านบาท
อายุ	ตามที่กำหนดในแต่ละคราว
ประเภท	หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ (มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน)
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving) ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่นและเสนอขายหุ้นกู้ขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 26,912 ล้านบาท (2566: 19,856 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ชำระดอกเบี้ย	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ไถ่ถอน	อายุ			2567	2566
1	15 มกราคม 2564	15 มกราคม 2567	3 ปี	4.50	ทุก 3 เดือน	-	1,412,800
2	14 มกราคม 2565	14 กรกฎาคม 2567	2 ปี 6 เดือน	5.40	ทุก 3 เดือน	-	3,231,200
3	15 มิถุนายน 2565	15 มกราคม 2567	1 ปี 7 เดือน	4.70	ทุก 3 เดือน	-	1,188,300
4	15 มิถุนายน 2565	15 มกราคม 2568	2 ปี 7 เดือน	5.60	ทุก 3 เดือน	1,811,700	1,811,700
5	9 ธันวาคม 2565	15 มกราคม 2567	1 ปี 1 เดือน 6 วัน	4.50	ทุก 3 เดือน	-	1,224,200
6	9 ธันวาคม 2565	9 มิถุนายน 2568	2 ปี 6 เดือน	5.70	ทุก 3 เดือน	2,275,800	2,275,800
7	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2568	1 ปี 10 เดือน 5 วัน	4.60	ทุก 3 เดือน	1,176,600	1,176,600
8	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2569	2 ปี 10 เดือน 5 วัน	5.80	ทุก 3 เดือน	2,823,400	2,823,400
รวม						8,087,500	15,144,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(12,378)	(46,035)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						8,075,122	15,097,965
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(5,260,372)	(7,050,065)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						2,814,750	8,047,900

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	15,097,965	16,677,285
บวก: ออกหุ้นกู้	-	4,000,000
บวก: ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	33,657	62,085
หัก: ชำระคืน	(7,056,500)	(5,607,800)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(33,605)
ยอดคงเหลือปลายปี	8,075,122	15,097,965

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่คำนวณจากมูลค่าของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้ระยะยาว	8,075	8,053	15,098	15,007

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัด หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมสกุลบาท	1,845,927	2,975,438	1,534,375	661,462
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(9,765)	(14,563)	(9,439)	(6,293)
สุทธิ	1,836,162	2,960,875	1,524,936	655,169
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,079,174)	(1,090,205)	(822,511)	(260,578)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	756,988	1,870,670	702,425	394,591

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	2,960,875	1,831,423	655,169	464,862
บวก: กู้เพิ่ม	4,168,663	1,276,629	3,438,923	647,092
บวก: โอนเปลี่ยนแปลงประเภทจากตัวสัญญาใช้เงิน				
เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	-	678,000	-	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	29,540	4,112	25,698	1,940
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(4,050,374)	(817,976)	(2,566,010)	(453,655)
จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(28,844)	(11,313)	(28,844)	(5,070)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,243,698)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	1,836,162	2,960,875	1,524,936	655,169

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดให้เสร็จสิ้นภายในปี 2568 ถึง 2570 (2566: จ่ายคืนภายในปี 2567 ถึง 2570) เงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัทย่อย การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน การเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มีใช้การค้ำปกติกองกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 ถึง 2.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debts to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.75:1 และการจ่ายปันผลของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,042 ล้านบาท (2566: 2,557 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 206 ล้านบาท 2566: 172 ล้านบาท) ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกใช้ตามที่ระบุในสัญญา

26. เงินกู้ยืมอื่น

26.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

ประเภทเงินกู้ยืม	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	350,000	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568

26.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	1,683,448	-	-	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและค่าธรรมเนียม				
ทางการเงิน	(178,989)	-	-	-
สุทธิ	1,504,459	-	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,000,000)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	504,459	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
บวก: กู้เพิ่ม	683,448	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,000,000	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่รับรู้และค่าตัดจำหน่าย				
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	15,162	-	-	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและจ่ายชำระ				
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(194,151)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	1,504,459	-	-	-

วงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นประกอบด้วยวงเงินซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วงเงินที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568

วงเงินที่ 2 จำนวน 683 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ โดยเป็นการจ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยสามแห่ง และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

27. สัญญาเช่า

27.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 12 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	175,441	11	865	176,317
โอนไปอสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	-	(31,020)	-	-	(31,020)
ตัดจำหน่าย	-	(29,161)	-	-	(29,161)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(32,266)	(11)	(808)	(33,085)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	82,994	-	57	83,051
เพิ่มขึ้น	14,777	-	-	-	14,777
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ					
ลงทุน (หมายเหตุ 19)	-	(1,570)	-	-	(1,570)
เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(824)	-	-	(824)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,988)	(19,339)	-	(57)	(22,384)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	11,789	61,261	-	-	73,050

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	172,455	-	864	173,319
โอนไปก่อสร้างทรัพย์สิน				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	(31,020)	-	-	(31,020)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	(29,161)	-	-	(29,161)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(31,682)	-	(807)	(32,489)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	80,592	-	57	80,649
โอนไปก่อสร้างทรัพย์สิน				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	(2,775)	-	-	(2,775)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	(824)	-	-	(824)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(18,562)	-	(57)	(18,619)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	58,431	-	-	58,431

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	409,200	474,605	397,200	474,605
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(44,405)	(60,143)	(43,788)	(60,143)
รวม	364,795	414,462	353,412	414,462
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(98,791)	(84,124)	(93,214)	(84,124)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	266,004	330,338	260,198	330,338

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	414,462	448,350	414,462	448,337
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	13,400	-	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	18,972	23,821	18,589	23,821
จ่ายค่าเช่า	(99,442)	(104,997)	(97,042)	(104,984)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	17,403	47,288	17,403	47,288
ยอดคงเหลือปลายปี	364,795	414,462	353,412	414,462

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 43.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่แสดงในตารางข้อ ข) ข้างต้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	22,384	33,085	18,619	32,489
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและ				
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	13,639	10,889	4,966	10,612

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 116 ล้านบาท (2566: 119 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 105 ล้านบาท 2566: 119 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

27.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยสำนักงาน ให้เช่าและห้องชุดให้เช่า (หมายเหตุ 19) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	68,431	30,991	69,372	31,413
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,254	81,533	82,254	82,549
มากกว่า 5 ปี	4,977	6,208	4,977	6,208
รวม	155,662	118,732	156,603	120,170

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 52 ล้านบาท (2566: 50 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 54 ล้านบาท 2566: 48 ล้านบาท)

28. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					ประมาณการหนี้สิน
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น					ระยะยาว
	ประมาณการค่าแนะนำลูกค้าใหม่และค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ	ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและห้องชุด	ประมาณการค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและอื่น ๆ	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	รวม	ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอน
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	28,947	33,682	33,784	29,100	125,513	48,491
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	18,017	-	1,989	20,006	1,013
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	12,009	-	-	12,009	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(5,780)	(38)	(628)	(6,446)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(6,680)	(11,393)	-	-	(18,073)	(6,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	22,267	46,535	33,746	30,461	133,009	43,219
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	31,043	40,605	1,222	72,870	2,405
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	3,346	-	-	3,346	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(15,258)	(4,318)	(7,343)	(26,919)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(778)	(10,082)	(2,236)	-	(13,096)	(5,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	21,489	55,584	67,797	24,340	169,210	40,410

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ประมาณการหนี้สิน
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น					ระยะยาว
	ประมาณการ คำแนะนำ ลูกค้าใหม่และ ค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ	ประมาณการ ค่าซ่อมแซมบ้าน และห้องชุด	ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค และอื่น ๆ	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	รวม	ประมาณการ ต้นทุนในการ รื้อถอน
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	28,947	7,014	11,485	17,844	65,290	48,491
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	5,482	-	1,749	7,231	1,013
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(1,313)	-	(628)	(1,941)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(6,680)	(3,383)	-	-	(10,063)	(6,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	22,267	7,800	11,485	18,965	60,517	43,219
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	23,869	40,305	-	64,174	982
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(1,915)	(3,981)	-	(5,896)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(778)	(2,277)	(2,235)	-	(5,290)	(5,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	21,489	27,477	45,574	18,965	113,505	38,987

ต้นทุนในการรื้อถอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการรื้อถอนส่วนปรับปรุงอาคารเช่า

29. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	42,012	41,524	31,122	30,709
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	20,051	3,468	10,966	4,019
อื่น ๆ	19,891	22,297	979	4,338
รวม	81,954	67,289	43,067	39,066

30. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	116,182	105,033	100,497	92,232
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	14,692	13,960	11,821	11,420
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,111	2,692	2,682	2,348
การลดขนาดโครงการ	(24,296)	-	(22,052)	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	5,454	-	4,238	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	3,579	-	2,660	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	3,680	-	(398)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(17,009)	(5,503)	(17,009)	(5,503)
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	105,393	116,182	82,439	100,497

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 10 ล้านบาท (2566: จำนวน 12 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 7 ล้านบาท 2566: จำนวน 12 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (2566: 12 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ปี 2566: 12 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.0% - 3.7%	1.5% - 5.3%	2.0% - 3.7%	1.5% - 5.3%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 5%	4% - 6%	4% - 5%	4% - 6%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0% - 30%	0% - 25%	0% - 30%	0% - 25%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(9)	11	(7)	8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	10	(9)	8	(7)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(8)	10	(6)	8

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(9)	10	(7)	8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	11	(10)	9	(8)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(9)	12	(8)	10

31. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 83,324,484 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 520,781,199.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 833,244,840 หุ้นที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ได้
- 2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 437,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 478,456,715.70 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 410,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท รวมทั้งสิ้น 41,000,000 บาท

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	5,207,811,997	5,207,811,997
ลดทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(833,244,840)	-
เพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	410,000,000	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	4,784,567,157	5,207,811,997
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	4,166,255,157	4,166,250,057
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-W1 (หมายเหตุ 32.1)	-	5,100
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	4,166,255,157	4,166,255,157

32. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

32.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (“ANAN-W1”) ประเภทระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่คิดมูลค่าจำนวน 833,250,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.65 บาท โดยมีอายุ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2564 โดยเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 14 มิถุนายน 2565 และสามารถใช้สิทธิได้ในครั้งสุดท้ายวันที่ 14 ธันวาคม 2566

รายการกระทบบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-W1

(หน่วย: หน่วย)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	-	833,249,940
ใช้สิทธิในระหว่างปี	-	(5,100)
หมดอายุระหว่างปี	-	(833,244,840)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	-	-

32.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (“ANAN-ESOP W1”) ให้กับพนักงานของกลุ่มบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชนิด	ระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ยกเว้นเป็นกรณีตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ
จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอ	208,312,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ	208,312,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	4 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันหมดอายุ	31 มีนาคม 2569
ระยะเวลาการเสนอขาย	บริษัทฯ จะต้องเสนอขายใบสำคัญสิทธิ ANAN ESOP W-1 ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 อนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1
ราคาที่เสนอขายต่อหน่วย	0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ	1.65 บาทถ้วน เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ

อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิ
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นโดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ในกรณีการจัดสรรให้กรรมการบริษัท) หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณาจัดสรรและกำหนดรายละเอียดอื่น ๆ และเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 ตุลาคม 2565 และทุกวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคมของทุกปี จนถึงวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งตรงกับวันที่ 25 มกราคม 2569 และสามารถใช้อำนาจได้ปีละไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัทฯ
มูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นแต่ละสิทธิซื้อหุ้น แต่ละสิทธิที่ออกเท่ากับ 0.177 บาท คำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิตามแบบจำลอง Black-Scholes-Merton model ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิซื้อหุ้น 1.17 บาทต่อหุ้น อัตราเงินปันผลที่คาดหวังร้อยละ 1.00 อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยงร้อยละ 1.89 และความผันผวนที่คาดหวังร้อยละ 42.26	
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ANAN-ESOP W1 เป็นจำนวน 5 ล้านบาท (2566: 12 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท 2566: 11 ล้านบาท) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งบันทึกคู่กับส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	

รายการกระทบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-ESOP W1

(หน่วย: หน่วย)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	208,312,000	208,312,000
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มระหว่างปี	-	-
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	208,312,000	208,312,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯมีใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-ESOP W1 ที่ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 3,600,000 หน่วย

33. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

อนุมัติโดย ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2558 และวันที่ 25 เมษายน 2562

จำนวน วงเงินรวมไม่เกิน 12,000 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นในวงเงินเทียบเท่าจำนวนดังกล่าว

ประเภท ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทน ผู้ถือตราสารมีกำหนดวันไถ่ถอนตราสารหรือไม่กำหนดวันไถ่ถอนตราสาร

วิธีเสนอขาย เสนอขายในต่างประเทศหรือในประเทศให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีจำนวนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 9,000 ล้านบาท (2566: 9,000 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	วันที่ออกหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
			2567	2566	ค่าใช้จ่ายในการ ออกหุ้นกู้ ⁽¹⁾
ครั้งที่ 1/2562	29 มีนาคม 2562	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.55 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.30 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	10,006
ครั้งที่ 1/2563	19 สิงหาคม 2563	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.93 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.68 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	9,717
ครั้งที่ 1/2564	7 พฤษภาคม 2564	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.60 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.75 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.50 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	7,376
รวม			3,000,000	3,000,000	

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้เป็นค่าใช้จ่ายหลังผลประโยชน์ทางภาษี ซึ่งนำมาบันทึกหักออกจากส่วนเกินมูลค่าหุ้น

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกเป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการหรือเมื่อ บริษัทฯ ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ มีสิทธิสะสมดอกเบี้ยจ่ายและเลื่อนการชำระดอกเบี้ยเป็นวันใดๆ ตามดุลยพินิจของบริษัทฯ กรณีที่บริษัทฯ เลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯ ห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีสถานะคล้ายทุนหรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายดีกว่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และบริษัทฯ จะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื่อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนหรือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายดีกว่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน โดยมีค่าตอบแทน

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	3,000,000	5,000,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(2,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	3,000,000	3,000,000

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นจำนวน 300 ล้านบาท และ 259 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้) ตามลำดับ ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่ายุติธรรมของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมีมูลค่าเท่ากับ 3,018 ล้านบาท (2566: 2,946 ล้านบาท) ซึ่งคำนวณจากราคาอ้างอิงของสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นปี ซึ่งเป็นข้อมูลระดับ 2 ของการวัดมูลค่ายุติธรรม

34. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

35. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	386,299	753,585	1,422,325	1,588,613
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	18,972	23,821	18,589	23,821
อื่นๆ	5,408	2,812	5,297	2,812
รวม	410,679	780,218	1,446,211	1,615,246

36. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนค่าที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	3,170,303	2,647,760	171,780	908,801
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	749,456	(682,504)	961,202	(278,840)
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	760,141	879,848	544,495	691,227
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	173,820	201,308	131,508	158,835
ค่าโฆษณา	211,929	263,517	161,853	196,091
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	177,796	116,020	51,815	61,048
ค่าธรรมเนียมการโอน	32,713	15,457	9,382	4,709
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	189,646	95,672	47,078	26,265
ค่าเช่า	123,066	144,189	109,274	130,656
ค่าบริการจากบุคคลภายนอก	37,684	48,586	30,184	39,299
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	(287,127)	330,515	(203,984)	249,755
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	42,488	124,777	11,810	124,959
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	285,469	227,100
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	237,370	-
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	59,340	-
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	626,903	-

37. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	187,692	136,121	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	190,980	(77,400)	243,468	(93,866)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 กำไรหรือขาดทุน	378,672	58,721	243,468	(93,866)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนของ
ผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร				
จากการวัดมูลค่าตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(7,650)	-	(7,650)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,767	-	1,300	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น:				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกี่ยวกับเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (กลับรายการ)	(211,595)	6,000	(211,595)	6,000

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	767,218	(827,503)	(202,073)	190,014
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	153,444	(165,501)	(40,415)	38,003
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	1,425	-	(126,162)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	206,332	-	206,332	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	10,141	3,266	4,160	2,686
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	-	-	(209,681)	(263,357)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(94,417)	(158,470)	-	-
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(116)	(324)	(116)	(324)
รายได้ตามประมวลรัษฎากร	27,091	15,186	24,912	11,014
ผลขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	53,692	199,307	-	64,978
ผลแตกต่างชั่วคราวที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	17,645	156,020	-	11,997
รายการลดทุน	-	-	326,062	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	57,094	40,020
อื่น ๆ	3,435	9,237	1,282	1,117
รวม	17,471	224,222	203,713	(131,869)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	378,672	58,721	243,468	(93,866)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,479	1,479	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	98,785	123,537	12,921	53,989
สำรองการค้ำค่าสินทรัพย์	18,909	23,455	57,782	55,451
ประมาณการค่าใช้จ่าย	71,502	76,719	71,502	76,719
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20,783	22,438	16,488	20,099
ประมาณการหนี้สิน	36,055	24,175	35,063	20,747
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	290,547	754,784	174,386	592,314
สัญญาเช่า	1,390	2,534	1,226	9,330
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	1,209	3,412	450	1,821
อื่นๆ	8	1,154	-	538
รวม	540,667	1,033,687	369,818	831,008
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	32,924	51,611	10	18
ค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	2,476	9,207	2,476	9,207
อื่นๆ	1,718	18,863	1,697	2,385
รวม	37,118	79,681	4,183	11,610
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	503,549	954,006	365,635	819,398

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 5,208 ล้านบาท (2566: 3,473 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 3,094 ล้านบาท 2566: จำนวน 1,294 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่า กลุ่มบริษัทอาจไม่ได้ใช้ประโยชน์ของรายการผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีดังกล่าว

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้และยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
31 ธันวาคม 2567	-	639	-	609
31 ธันวาคม 2568	1,621	969	681	-
31 ธันวาคม 2569	1,415	51	1,384	-
31 ธันวาคม 2570	106	91	-	-
31 ธันวาคม 2571	1,394	1,270	575	577
31 ธันวาคม 2572	251	-	-	-
	4,787	3,020	2,640	1,186

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 291 ล้านบาทและ 755 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 174 ล้านบาท 2566: จำนวน 592 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้ โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการที่ดีที่สุดของกำไรทางภาษีในอนาคต ซึ่งสะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงของสภาพอุตสาหกรรม และปัจจัยอื่นๆ ภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในการประมาณการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากจำนวนที่ประมาณไว้

38. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	334,184	(887,005)	(445,542)	283,879
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(279,117)	(275,589)	(279,117)	(275,589)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	55,067	(1,162,594)	(724,659)	8,290
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,166,255	4,166,255	4,166,255	4,166,255
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.013	(0.279)	(0.174)	0.002

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างปีต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

39. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีส่วนงานที่รายงานดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
- ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ให้บริการรับจ้างบริหารโครงการแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การเป็นนายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าบริหารงานด้านการจัดหาเงินซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ทางการเงินและภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรรวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567								
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร		ส่วนงานธุรกิจ อพาร์ทเมนต์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	รายการปรับปรุง
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์					และตัดรายการ ระหว่างกัน
รายได้									งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	5,034	6,698	11,732	438	921	334	13,425	(7,619)	5,806
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	546	-	170	716	(716)	-
รายได้อื่น	15	-	15	-	-	28	43	-	43
รวมรายได้	5,049	6,698	11,747	984	921	532	14,184	(8,335)	5,849
ผลการดำเนินงาน									
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(242)	775	533	25	260	184	1,002	(667)	335
ดอกเบี้ยรับ									235
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า									601
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(12)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(452)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									472
ต้นทุนทางการเงิน									(411)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									768
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(379)
กำไรสำหรับปี									389

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร			รายการปรับปรุง และตัดรายการ		
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ อพาร์ทเมนต์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,548	10,364	12,912	508	1,535	299	15,254	(11,899)	3,355
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	189	-	68	257	(257)	-
รายได้อื่น	7	-	7	-	-	50	57	-	57
รวมรายได้	2,555	10,364	12,919	697	1,535	417	15,568	(12,156)	3,412
ผลการดำเนินงาน									
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	536	1,122	1,658	(241)	302	155	1,874	(2,158)	(284)
ดอกเบี้ยรับ									405
รายได้เงินปันผล									2
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(10)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(952)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									792
ต้นทุนทางการเงิน									(780)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(827)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(59)
ขาดทุนสำหรับปี									(886)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจที่สำคัญในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่า ร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

การจำแนกรายได้

การจำแนกรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	5,069,294	2,576,891	1,112,772	654,040
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	606,229	664,861	872,369	696,766
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,675,523	3,241,752	1,985,141	1,350,806

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากลูกค้าภายนอก	12,450,190	15,140,476	1,455,027	1,162,156
รายได้ระหว่างส่วนงาน	636,588	255,189	530,114	188,650
	13,086,778	15,395,665	1,985,141	1,350,806
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(7,411,255)	(12,153,913)	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,675,523	3,241,752	1,985,141	1,350,806

รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,248 ล้านบาท (2566: 578 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 369 ล้านบาท 2566: 370 ล้านบาท)

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วนของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 4,939 ล้านบาท (2566: 9,070 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 728 ล้านบาท 2566: 1,325 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2568 ถึงปี 2572 อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลข้างต้นไม่รวมถึงรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายได้ตามจำนวนเงินซึ่งกิจการมีสิทธิออกไปแจ้งหนี้

40. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ถึง 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 16 ล้านบาท (2566: 20 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 14 ล้านบาท 2566: 19 ล้านบาท) และรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2566: 1 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.6 ล้านบาท 2566: 0.2 ล้านบาท)

41. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

41.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 1,442 ล้านบาท (2566: 3,544 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 253 ล้านบาท 2566: 271 ล้านบาท)

41.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าซื้อที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนเงิน 1,589 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกรกฎาคม 2568 (2566: 1,688 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกรกฎาคม 2567)

41.3 ภาระผูกพันจากเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุน โดยกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 195 ล้านบาท (2566: 322 ล้านบาท)

41.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	121	130	79	98
1 ถึง 5 ปี	129	187	128	185
รวม	250	317	207	283

41.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการ

ในปี 2550 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาขายที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการพร้อมกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกเป็นจำนวนเงินรวม 30 ล้านบาท โดยบุคคลภายนอกดังกล่าวมีข้อตกลงกับบริษัทย่อยเพื่อให้บริษัทย่อยสามารถซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ในอนาคตในราคารวมไม่ต่ำกว่า 33 ล้านบาท ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวยังคงอยู่ในความควบคุมดูแลของบริษัทย่อย ดังนั้นบริษัทย่อยจึงไม่บันทึกรับรู้รายได้และต้นทุนขายที่เกี่ยวข้องกับการขายดังกล่าวในงบการเงิน

บริษัทย่อยยังไม่ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวคืน โดยที่ดินดังกล่าวได้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

41.6 การค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกัน ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ผู้ค้ำประกัน	ค้ำประกัน	ผู้ถูกค้ำประกัน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2567	2566
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญาค้ำประกัน	บริษัทย่อยและการร่วมค้า	10,845	14,245

- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา	161	180	161	180
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน				
ให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	665	727	350	372
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	21	21	21	21
รวม	847	928	532	573

41.7 การระดมทุนเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2566: 0.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

41.8 การระดมทุนเกี่ยวกับข้อตกลงค่าสิทธิเครื่องหมายการค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง

- ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี 3 เดือน โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน และสามารถต่ออายุได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน หรือ 30 วัน หลังจากได้รับชำระค่าสิทธิเต็มจำนวนสำหรับยูนิตสุดท้ายของโครงการ
- ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสมาชิกและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน

41.9 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ บริษัทย่อย และการร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

41.9.1 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ”) โดยในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัดเพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย) เนื่องจาก รฟม. ไม่สามารถอนุญาตให้พื้นที่ดินของรฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯ ได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิ์ในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง (ในฐานะผู้ขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยเจ้าของโครงการ)) โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “คดีที่หนึ่ง”)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง แนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุปสาระสำคัญว่า “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป รฟม. ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน อโศก สามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน อโศกได้ ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปรีกษาหารือกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการฯ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใดๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน อโศก เป็นไปตาม ข้อ 2 วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ภายใน 180 วัน นับแต่คดีถึงที่สุด หากไม่สามารถแก้ไขได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ/หรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลต่อไป (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “คดีที่สอง”)

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,301 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 122 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน 16)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียใดๆ กับกลุ่มบริษัท นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม 5.3 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงิน 24) ซึ่งในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วได้ทั้งจำนวน (3.0 พันล้านบาท) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

- 41.9.2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ ชำระหนี้ให้แก่โจทก์เกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งรวมจำนวนเงิน 42 ล้านบาท พร้อมกับดอกเบี้ย รวมเงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกา
- 41.9.3 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ย่อยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มบุคคลซึ่งกล่าวหาว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังนั้น บริษัทฯ ย่อยจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯ ย่อยอยู่ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
- 41.9.4 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้องคดีที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ โคโค พาร์ค (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องในฐานะผู้ร้องสอด เนื่องจากกลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางโดยเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนสองแห่งเพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการฯ ของบริษัทย่อย รวมถึงเพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการฯ และไม่มีการอุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้ว
- 41.9.5 ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่งดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในฝั่งถนนราชปรารภเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออกอาคารชุด 3 ทาง และบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเห็นว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ผลคดีศาลมีคำพิพากษายกฟ้องแล้วในส่วนของคดีแพ่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้ว และบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 ปัจจุบันคดีแพ่งอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์พิจารณา และในส่วนคดีอาญา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องสำหรับจำเลยที่เป็นบุคคลธรรมดา

ทั้งหมดแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนนิติบุคคล ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีอาญา
จึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

41.9.6 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็น
จำนวนเงิน 512 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขาย ละเมิดสิทธิผู้บริโภค
เกี่ยวกับการก่อสร้างพบข้อบกพร่อง และมีความเสียหายเกิดขึ้นในทรัพย์สินกลางที่เกิดจากความ
บกพร่องจากการดำเนินการก่อสร้าง การออกแบบไม่ได้มาตรฐาน วัสดุไม่มีคุณภาพ ไม่เป็นไป
ตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่เป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ
เห็นว่าคดีดังกล่าวขาดอายุความแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตจึง
เชื่อมั่นว่าบริษัทฯไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับ
ผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 วันนัดสืบพยานครั้ง
แรก โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขทุนทรัพย์เพิ่มเติมเป็น 589 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566
ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเมื่อวันที่
22 กันยายน 2566 และจำเลยยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ปัจจุบันคดีอยู่
ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

41.9.7 นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความ
เสียหายรวมเป็นจำนวน 163 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 122 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ:
59 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2566: 6 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้อง
อื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผล
เสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท
เชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผล
เสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

41.9.8 นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

ก) ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2563 การร่วมค้ำแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม4 (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง เนื่องจาก
กลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 3 รายต่อศาลปกครอง
กลาง ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าการร่วมค้ำดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษา
หรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกการร่วมค้ำเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด โดยผู้
ฟ้องคดียื่นฟ้องและขอให้ศาลเพิกถอนมติให้ความเห็นชอบ EIA ของโครงการฯ และขอให้เพิก
ถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้เลื่อนการประชุมพิจารณารายงาน EIA และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไข
เพิ่มเติมรายงาน EIA ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ต่อมาการร่วมค้ำในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่น
คำให้การต่อศาลปกครองกลาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้ำดังกล่าว
เห็นว่าการร่วมค้ำได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

จากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสม และถูกต้องแล้ว ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นเป็นไปตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานของรัฐได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบการออกใบอนุญาต จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้าจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งให้วันที่ 15 ตุลาคม 2567 เป็นวันสิ้นสุดการแสวงหาข้อเท็จจริง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างศาลปกครองกลางกำหนดนัดฟังคำพิพากษา

ข) นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 47 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 84 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า การร่วมค้าจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

42. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	342	342
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	410	83	493
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	8,053	-	8,053

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	342	342
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	381	105	486
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	15,007	-	15,007

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	120	85	205
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	8,053	-	8,053

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	52	107	159
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	15,007	-	15,007

43. เครื่องมือทางการเงิน

43.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกค้าอื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินฝากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่า และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากธนาคาร และสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจจะต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าการค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการถือครองสินทรัพย์ค้ำประกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือลงทุนในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่มีความเสี่ยงต่ำ เพื่อช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิวนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี หนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567								
อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	12	-	-	1,091	47	1,150	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	205	205	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	6	6	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	197	-	197	0.25 - 0.40
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	3	-	3	หมายเหตุ 6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,858	-	-	-	1,858	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	383	383	-
	-	12	1,858	-	1,291	641	3,802	
หนี้สินทางการเงิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,705	-	1,705	หมายเหตุ 22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	1,324	1,324	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	350	-	-	-	-	350	หมายเหตุ 26
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	1,000	504	-	-	-	1,504	หมายเหตุ 26
หุ้นกู้	-	5,260	2,815	-	-	-	8,075	หมายเหตุ 24
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	99	266	-	-	-	365	หมายเหตุ 27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,836	-	1,836	หมายเหตุ 25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	182	182	-
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	8	18	-	-	26	52	-
	-	6,717	3,603	-	3,541	1,532	15,393	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566								
อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	4,542	137	4,679	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	1,027	-	-	-	213	1,240	6.0
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	6	6	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	190	-	190	0.25 - 0.60
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ								
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	617	2,120	1,574	-	-	4,311	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	385	385	-
	-	1,644	2,120	1,574	4,732	741	10,811	
หนี้สินทางการเงิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	2,593	-	2,593	หมายเหตุ 22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	1,614	1,614	-
หุ้นกู้	-	7,050	8,048	-	-	-	15,098	หมายเหตุ 24
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	84	317	13	-	-	414	หมายเหตุ 27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	2,961	-	2,961	หมายเหตุ 25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	164	164	-
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	10	29	1	-	27	67	-
	-	7,144	8,394	14	5,554	1,805	22,911	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	690	38	728	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	659	659	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	2	2	-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	13,394	-	13,394	หมายเหตุ 6
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	78	-	78	0.40
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,539	-	-	-	1,539	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	35	35	-
	-	-	1,539	-	14,162	734	16,435	
หนี้สินทางการเงิน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	732	732	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	6,015	-	6,015	หมายเหตุ 6
หุ้นกู้	-	5,260	2,815	-	-	-	8,075	หมายเหตุ 24
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	93	260	-	-	-	353	หมายเหตุ 27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,525	-	1,525	หมายเหตุ 25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	38	38	-
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	8	18	-	-	24	50	-
	-	5,361	3,093	-	7,540	794	16,788	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	3,488	107	3,595	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	1,027	-	-	-	716	1,743	6.0
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	2	2	-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	11,240	-	11,240	หมายเหตุ 6
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	68	-	68	0.50 - 0.55
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	413	1,640	1,634	-	-	3,687	หมายเหตุ 6
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	35	35	-
	-	1,440	1,640	1,634	14,796	860	20,370	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	782	782 -
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย							
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	14,188	-	14,188 หมายเหตุ 6
หุ้นกู้	-	7,050	8,048	-	-	-	15,098 หมายเหตุ 24
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	84	317	13	-	-	414 หมายเหตุ 27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	655	-	655 หมายเหตุ 25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	33	33 -
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	10	29	1	-	25	65 -
	-	7,144	8,394	14	14,843	840	31,235

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	31 ธันวาคม 2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+0.50	(17)	+0.50	26
	-0.50	17	-0.50	(26)
สกุลเงิน	31 ธันวาคม 2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+0.50	(8)	+0.50	(21)
	-0.50	8	-0.50	21

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามและบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างใกล้ชิด โดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด และวางแผนการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและวงเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 73 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2566: ร้อยละ 59) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 78 2566: ร้อยละ 72)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันและเงื่อนไขการจ่ายชำระตามวันที่ครบกำหนดในสัญญา สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,740	-	-	1,740
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,324	-	-	1,324
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	355	-	-	355
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	118	291	-	409
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,170	887	-	2,057
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	1,695	-	-	1,695
หุ้นกู้	-	5,343	2,833	-	8,176
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	182	-	-	182
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	19	33	-	52
รวม	-	11,946	4,044	-	15,990

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	2,169	-	-	2,169
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,614	-	-	1,614
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	108	355	12	475
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,266	2,091	-	3,357
หุ้นกู้	-	7,214	8,477	-	15,691
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	164	-	-	164
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	37	29	1	67
รวม	-	12,572	10,952	13	23,537

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	732	-	-	732
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	112	285	-	397
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,935	-	-	5,935
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	886	832	-	1,718
หุ้นกู้	-	5,343	2,833	-	8,176
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	38	-	-	38
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	18	32	-	50
รวม	-	13,064	3,982	-	17,046

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	782	-	-	782
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	108	355	12	475
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,934	-	-	-	14,934
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	409	331	-	740
หุ้นกู้	-	7,214	8,477	-	15,691
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	33	-	-	33
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	35	29	1	65
รวม	14,934	8,581	9,192	13	32,720

43.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรืออ้างอิงจากแบบจำลองราคาที่ได้รับ การยอมรับโดยทั่วไป หรือข้อมูลทางการเงินอื่นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรืออ้างอิงจากแบบจำลองราคาที่ได้รับ การยอมรับโดยทั่วไป หรือข้อมูลทางการเงินอื่นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด
- ง) เงินให้สินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงินประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- จ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

- ค) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

44. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.4:1 (2566: 2.1:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.5:1 (2566: 2.6:1)

45. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 45.1 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2568 และวันที่ 27 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนมกราคม 2568 และมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	3.50	35
บริษัท อนันดา เอแคว พระรามเก้า จำกัด	5.44	42

- 45.2 ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทย่อยได้จัดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (เดิม) (ล้านบาท)	ทุนจดทะเบียน (ใหม่) (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	950	238

- 45.3 ในเดือนมกราคม 2568 การร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญา 2 คดี โดยคู่กรณีเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 7 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการนัดไกล่เกลี่ยและสืบพยาน

- 45.4 ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนรวม 2,098 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 ในอัตรา MLR เฉลี่ย และดอกเบี้ยปีที่ 2 ในอัตรา MLR เฉลี่ยบวกอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นไม่น้อยกว่าไตรมาสละ 12.5% ของวงเงินกู้ที่เบิก และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2570 เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท
- 45.5 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 และวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 มกราคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 และมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	2.00	20
บริษัท อนันดา เอแคว พระรามเก้า จำกัด	3.24	25

- 45.6 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนรวม 85 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าขั้นต่ำ 3 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของราคาขาย การชำระคืนเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละไม่ต่ำกว่า 10.63 ล้านบาท และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท
- 45.7 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 478,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 หุ้นที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

46. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568