

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม. 10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯมีสาขาหนึ่งแห่งอยู่ที่ 2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลตามฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ในระหว่างงวดปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 7

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 2.1 ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	4	-	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการบริหาร โครงการ	-	-	85	126	ราคาตามสัญญารายโครงการร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญาและต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	-	-	8	33	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	170	140	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	-	-	20	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	-	-	7	8	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการชำระบัญชี (หมายเหตุ 7.4)	-	-	110	6	ตามที่ได้รับจริงจากการชำระบัญชี
ขาดทุนจากการลดทุน (หมายเหตุ 7.2)	-	-	76	-	ตามที่เกิดขึ้นจริง
ต้นทุนค่าบริหาร โครงการ	-	-	3	2	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	4	15	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการวางเงินจองทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	71	196	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากการบริหารโครงการ	40	62	40	62	ราคาตามสัญญารายโครงการและร้อยละของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	14	30	12	26	ร้อยละของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด
รายได้ดอกเบี้ย	24	57	19	49	ร้อยละคงที่ต่อปี
รายได้เงินปันผล	67*	115*	67	57	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	8	-	8	-	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

2.2 ขอดคล้องระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	493,667	639,930
การร่วมค้า	13,810	13,827	9,743	10,861
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,146	2,146
รวม	15,956	15,973	505,556	652,937
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,146)	(2,146)	(5,560)	(2,146)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	13,810	13,827	499,996	650,791
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	137,699	154,024
การร่วมค้า	332,146	332,116	332,146	332,106
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	332,146	332,116	469,845	486,130

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	124,560	127,518
การร่วมค้า	539,903	570,584	539,903	570,584
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	539,903	570,584	664,463	698,102
เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	655	509

2.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ขอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ขอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด
			ขอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
การร่วมค้า			
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	318,791	4,342	(51,510)
บริษัท อนันดา เอ็มเพล1 จำกัด	295,144	4,119	(62,731)
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	656,505	19,644	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระ โขนง จำกัด	608,077	6,709	(259,740)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,878,517	34,814	(373,981)
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20,460)	(8,451)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,858,057	26,363	(373,981)
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-		
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,858,057		

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	31 มีนาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	295,144	4,119	(62,731)	236,532
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	656,505	19,644	-	676,149
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเซีย พระโขนง จำกัด	608,077	6,709	(259,740)	355,046
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,559,726	30,472	(322,471)	1,267,727
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20,460)	(8,451)	-	(28,911)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,539,266	22,021	(322,471)	1,238,816
- สุทธิ				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-			-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,539,266			1,238,816
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามสัญญาประกอบกับการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้แต่ละรายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าบางส่วนถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	31 มีนาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)			
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	1,032	48,029	(49,061)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	1,523	55,034	(56,557)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,555	103,063	(105,618)	-
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(2,555)			-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-			-
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี				

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	31 มีนาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)			
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอดิซี-เจวี 7 จำกัด	213,563	22,669	(66,000)	170,232
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	21,851	751	-	22,602
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	3,073,052	1,963,533	-	5,036,585
บริษัท เอดิซี-เจวี 10 จำกัด	1,857,591	-	(1,857,591)	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 14 จำกัด	109,378	1,220	-	110,598
บริษัท เอดิซี-เจวี 27 จำกัด	1,948,405	147,970	(198,000)	1,898,375
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	712	8	-	720
บริษัท เอดิซี-เจวี 19 จำกัด	63,464	1,726	-	65,190
บริษัท เอดิซี-เจวี 29 จำกัด	241,087	3,692	-	244,779
บริษัท เอดิซี-เจวี 30 จำกัด	305,763	13,487	-	319,250
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	109,104	1,718	-	110,822
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	343,249	4,879	-	348,128
บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด	190,044	2,113	-	192,157
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	113,415	1,265	-	114,680
บริษัท นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	281,008	4,157	-	285,165
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	90,354	1,009	-	91,363
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	147,560	1,642	-	149,202
บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด	27,394	2,840	-	30,234
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	4,411,292	255,387	-	4,666,679
บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด	-	504	-	504
การร่วมค้า				
บริษัท เอดิซี - เจวี 21 จำกัด	1,032	48,029	(49,061)	-
บริษัท เอดิซี - เจวี 23 จำกัด	1,523	55,034	(56,557)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,550,841	2,533,633	(2,227,209)	13,857,265
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(156,585)	(22,229)	35,160	(143,654)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,394,256	2,511,404	(2,192,049)	13,713,611
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(215,618)			(170,369)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	13,178,638			13,543,242

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดคอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	
	(ตรวจสอบแล้ว)			
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
การร่วมค้า				
บริษัท เอคิซี-เจวี 21 จำกัด	-	302,921	(58,060)	244,861
บริษัท เอคิซี-เจวี 23 จำกัด	-	505,169	(56,557)	448,612
<u>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	-	808,090	(114,617)	693,473

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	31 มีนาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	942,253	12,188	(500)	953,941
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	365,087	11,513	-	376,600
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	572	1	(573)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	152,780	1,971	(500)	154,251
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	190,071	2,459	(500)	192,030
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”)	89,535	1,156	(500)	90,191
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	80,683	1,041	(500)	81,224
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	1,073,105	6,610	(713,999)	365,716
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	718,222	8,944	-	727,166
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	148,960	1,775	-	150,735
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	90,444	1,166	(500)	91,110
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	116,313	1,095	(117,408)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	195,385	1,868	(197,253)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	106,323	1,059	(107,382)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โมโนเม้นท์ จำกัด	101,776	1,316	(500)	102,592
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	168,732	2,124	(6,000)	164,856
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	146,109	1,873	(2,000)	145,982
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	174,323	2,250	(500)	176,073
บริษัท ไอคิไอ โมบิ รวงน้ำ จำกัด	527,751	8,544	-	536,295
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด	112,897	1,458	(1,000)	113,355
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด	142,886	54,349	-	197,235
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	370,643	85,355	-	455,998
บริษัท เอกซ์แล็บ ดิจิทัล จำกัด	-	4,011	-	4,011
บริษัท เอคิซี-เจวี 31 จำกัด	-	10,028	-	10,028
การร่วมค้า				
บริษัท เอคิซี-เจวี 21 จำกัด	-	302,921	(58,060)	244,861
บริษัท เอคิซี-เจวี 23 จำกัด	-	505,169	(56,557)	448,612
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,014,850	1,032,244	(1,264,232)	5,782,862

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	20,460	177,045
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	8,451	(4,480)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	28,911	172,565

2.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	20,845	24,764
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,549	1,988
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	76	191
รวม	22,470	26,943

2.5 ภาระค่าประกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 15 ข้อ 22.5 และข้อ 22.6

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,580	8,630	10,727	18,336
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,248	1,429	-	-
3 - 6 เดือน	1,418	271	-	-
มากกว่า 12 เดือน	3	94	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,249	10,424	10,727	18,336
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	28,928	27,287	442	644
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	29,267	48,033	1,213	1,515
3 - 6 เดือน	35,984	2,738	351	365
6 - 12 เดือน	242	572	242	147
มากกว่า 12 เดือน	6,118	7,143	5,799	5,800
รวม	100,539	85,773	8,047	8,471
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,113)	(5,329)	(5,011)	(5,011)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	94,426	80,444	3,036	3,460
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	104,675	90,868	13,763	21,796
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,187	23,051
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,561	3,403	492,642	611,550
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	67,636	145,555	38,748	38,553
รวม	73,343	151,104	533,577	673,154
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(36,952)	(37,016)	(38,951)	(35,537)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	36,391	114,088	494,626	637,617
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	141,066	204,956	508,389	659,413

4. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,279,688	17,253,109	1,245,754	1,474,484
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(24,106)	(81,211)	(601)	(58,020)
สุทธิ	17,255,582	17,171,898	1,245,153	1,416,464

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	141	130	4	2
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	5.18 - 7.85	5.57 - 5.94	5.18 - 5.45	5.57

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	16,782	15,769	1,180	1,321

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	81,211	58,020
ตั้งเพิ่มระหว่างงวด	1,320	406
โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างงวด	(58,425)	(57,825)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	24,106	601

5. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันสถาบันการเงิน

6. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 339 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายอยู่จำนวน 46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 36 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 342 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายอยู่จำนวน 41 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 35 ล้านบาท)

เงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

7.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)	
							เงินปันผลสำหรับ	
							งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ								
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	614,883	614,883	-	-	614,883	614,883	-	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	285,893	285,893	-	-	285,893	285,893	-	-
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	233,000	233,000	(184,927)	(184,927)	48,073	48,073	-	-
บริษัท แอนเวนส์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด	4,608	4,592	-	-	4,608	4,592	-	-
บริษัท เคอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,221	10,215	-	-	10,221	10,215	-	-
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,193,085	1,193,062	(765,600)	(765,600)	427,485	427,462	-	-
บริษัท ไอดีไอ คอนโด จำกัด	669	669	(669)	(669)	-	-	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 7 จำกัด	240,000	240,000	(25,600)	(25,600)	214,400	214,400	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 14 จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	59,407	59,407	-	-	59,407	59,407	-	-
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	446,400	446,400	(48,300)	(48,300)	398,100	398,100	-	-
	735,341 ⁽¹⁾	735,341 ⁽¹⁾	-	-	735,341	735,341	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 19 จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	370,000	370,000	-	-	370,000	370,000	-	-
บริษัท เอกซ์เสปค ดิจิทัล จำกัด	33,800	33,800	-	-	33,800	33,800	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 27 จำกัด	200,000	200,000	-	-	200,000	200,000	-	-
บริษัท ไอดีโอ โอบิ รางน้ำ จำกัด	405,955	405,955	-	-	405,955	405,955	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 29 จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 30 จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	65,326	65,326	-	-	65,326	65,326	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	28,959	28,959	-	-	28,959	28,959	-	-
บริษัท อนันดา แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”)	35,590	35,590	-	-	35,590	35,590	-	-
บริษัท นามิสเตอริส สอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด ⁽²⁾	651,536	651,536	-	-	651,536	651,536	-	11,312
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ⁽²⁾	108,972	108,972	-	-	108,972	108,972	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	35,906	35,906	-	-	35,906	35,906	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เคาปูน จำกัด	-	90,128	-	-	-	90,128	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	-	148,649	-	-	-	148,649	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	-	76,676	-	-	-	76,676	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	8,195
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วัดค้อวี่ โมญูเม้นท์ จำกัด	31,349	31,349	-	-	31,349	31,349	-	-
บริษัท เอดิซี-เจวี 31 จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน		เงินปันผลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโก จำกัด	437,665	437,665	-	-	437,665	437,665	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	50,364	50,364	-	-	50,364	50,364	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	40,143	40,143	-	-	40,143	40,143	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด	55,179	55,179	-	-	55,179	55,179	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	596,678	596,678	-	-	596,678	596,678	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	262,888	1,051,555	-	-	262,888	1,051,555	-	-
บริษัท เอ เพรอน เอสเคท จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
รวม	7,235,112	8,339,187	(1,025,096)	(1,025,096)	6,210,016	7,314,091	-	19,507

(1) ทุนหุ้นบริษัทรื

(2) อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

7.2 การลดทุนของบริษัทย่อย

ในเดือนธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568 และได้จ่ายชำระเงินลดทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (เดิม)	ทุนจดทะเบียน (ใหม่)	2568
			งบการเงินเฉพาะกิจการ
			ขาดทุนจากการลดทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	950	238	76

7.3 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด” เป็น “บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด” เพื่อสะท้อนถึงบทบาทและความชัดเจนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสินทรัพย์และการให้เช่า ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568

7.4 การชำระบัญชีของบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	วันที่อนุมัติ	วันที่จดทะเบียน	สถานะการชำระบัญชี
	การเลิกกิจการ	การเลิกกิจการ	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างจดทะเบียนชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างจดทะเบียนชำระบัญชี
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน	11 พฤศจิกายน 2567	18 ธันวาคม 2567	อยู่ระหว่างจดทะเบียนชำระบัญชี

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัทย่อยข้างต้นได้ดำเนินการชำระบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้กำไรจากการชำระบัญชีจำนวนรวม 110 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

7.5 การลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท ชิกส์แฟ็ค ฟิตเนส จำกัด

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท บลูเด็ค จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ชิกส์แฟ็ค ฟิตเนส จำกัด ร้อยละ 100 จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้บริษัท ชิกส์แฟ็ค ฟิตเนส จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท บริษัทฯถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกรับซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

7.6 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 18 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงานของบริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์تنเนอร์ส จำกัด บริษัท เดอะเวิร์ลด์ส คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยไม่คิดมูลค่า โดยบริษัทฯรับรู้รายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 0.04 ล้านบาท สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (2567: 0.11 ล้านบาท)

8. เงินลงทุนในการร่วมค้า

8.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทบุรี จำกัด	307,968	309,758	302,986	302,986
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ⁽¹⁾	624,433	611,256	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	316,596	313,053	315,578	315,578
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ⁽¹⁾	362,462	370,773	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	576,825	552,322	481,000	481,000
บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด	253,783	262,966	331,597	331,597
บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด	391,729	405,042	515,427	515,427
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า หู จำกัด	708,253	769,897	667,939	667,939
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	66,195	80,324	77,659	77,659
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	249,635	268,166	434,152	434,152
รวม	3,857,879	3,943,557	3,126,338	3,126,338
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศ				
ธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น				
Ananda SU Ltd ^{(1) (2)}	(67)	(67)	-	-
รวม	(67)	(67)	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,857,812	3,943,490	3,126,338	3,126,338

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

⁽²⁾ จัดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้าบางส่วนซึ่งเงินรับจากผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้าดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

8.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและบริษัทรับรู้เงินปันผลจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก		เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน		เงินปันผลที่บริษัทรับใน	
	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน
	ในระหว่างงวดสามเดือน	ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด	ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด	ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด	ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด	ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด
	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม ⁽⁴⁾	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองหนนทรี จำกัด	(1,790)	13,061	-	15,300	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	13,177	16,763	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด ⁽¹⁾	-	8,046	-	12,225	-	12,225
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	3,543	14,703	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	(8,311)	15,911	-	42,180	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ⁽²⁾	-	9,451	-	44,890	-	44,890
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	24,503	(9,003)	-	-	-	-
บริษัท เออีซี - เจวี 21 จำกัด ⁽³⁾	(9,183)	-	-	-	-	-
บริษัท เออีซี - เจวี 23 จำกัด ⁽³⁾	(13,313)	-	-	-	-	-
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า พู จำกัด	5,016	81,129	66,660	-	66,660	-
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	(14,129)	20,359	-	-	-	-
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	(18,531)	6,062	-	-	-	-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน						
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด ⁽⁵⁾	-	2,055	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด ⁽⁵⁾	-	1,784	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด ⁽⁵⁾	-	2,732	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด ⁽⁵⁾	-	(1,780)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด ⁽⁵⁾	-	8,671	-	-	-	-
รวม	(19,018)	189,944	66,660	114,595	66,660	57,115

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 2 ปี 2567⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 4 ปี 2567⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในไตรมาส 4 ปี 2567⁽⁴⁾ กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า⁽⁵⁾ บริษัทฯ ได้ขายการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2567

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	296,811	201,060
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	101,621	-
โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	27,707	28,840
เปลี่ยนแปลงสัญญา	2,145	2,145
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(9,742)	(10,788)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับงวด	(1,675)	(2,005)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	416,867	219,252

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 99 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน (31 ธันวาคม 2567: 99 ล้านบาท)

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	292,515	115,374
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	148	-
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	65,925	813
จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ	(2)	(2)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(15,322)	(5,517)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	343,264	110,668

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	73,050	58,431
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(27,707)	(28,840)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,456)	(1,988)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	41,887	27,603

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	145,947	142,111
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	502	53
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(13,736)	(13,357)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับงวด	(709)	(709)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	132,004	128,098

13. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

		(หน่วย: พันบาท)			
ประเภทเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
			(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR ลบอัตราคงที่	248,461	1,705,033	-	-

วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การลดทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2568 (31 ธันวาคม 2567: ครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2568)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นมีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบการเงิน

14. หุ้นกู้ระยะยาว

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ชำระดอกเบี้ย	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
						(ตรวจสอบแล้ว)	
1	15 มิถุนายน 2565	15 มกราคม 2568	2 ปี 7 เดือน	5.60	ทุก 3 เดือน	-	1,811,700
2	9 ธันวาคม 2565	9 มิถุนายน 2568	2 ปี 6 เดือน	5.70	ทุก 3 เดือน	2,275,800	2,275,800
3	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2568	1 ปี 10 เดือน 5 วัน	4.60	ทุก 3 เดือน	-	1,176,600
4	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2569	2 ปี 10 เดือน 5 วัน	5.80	ทุก 3 เดือน	2,823,400	2,823,400
รวม						5,099,200	8,087,500
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(8,028)	(12,378)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						5,091,172	8,075,122
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(5,091,172)	(5,260,372)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	2,814,750

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		8,075,122
บวก: ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		4,350
หัก: ชำระคืน		(2,988,300)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		5,091,172

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัด หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า

15. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 (หมายเหตุ 15.1)	578,887	267,661
บวก: กู้เพิ่ม	4,024,509	2,118,738
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	8,786	8,705
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(438,403)	(421,613)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(44,733)	(40,313)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	4,129,046	1,933,178
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,298,937)	(1,103,069)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	830,109	830,109

- 15.1 เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอยู่เดิม คือ เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุด / บ้านในอัตราร้อยละคงที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2568 ถึง 2570 เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยบริษัทฯ
- 15.2. ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนรวม 2,098 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 ในอัตรา MLR และดอกเบี้ยปีที่ 2 ในอัตรา MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2570 และเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท
- 15.3 ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,291 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองไม่ต่ำกว่าร้อยละคงที่ของราคาขาย และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

15.4 ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของผู้กู้ การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน และการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่ไม่ใช่การค้าปกติของกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 และ 2.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50:1 และ 2.75:1 และการจ่ายปันผลของผู้กู้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

15.5 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้สำหรับโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,406 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,042 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 185 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: 206 ล้านบาท) ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกใช้ตามที่ระบุในสัญญา

16. เงินกู้ยืมอื่น

16.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

ประเภทเงินกู้ยืม	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	350,000	350,000	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี ค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 (31 ธันวาคม 2567: ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568)

16.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	2,794,395	2,948,663	1,110,946	1,265,216
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(187,183)	(210,222)	(29,960)	(31,234)
สุทธิ	2,607,212	2,738,441	1,080,986	1,233,982
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,643,226)	(1,690,663)	(643,226)	(690,663)
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	963,986	1,047,778	437,760	543,319

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,738,441	1,233,982
บวก: กู้เพิ่ม	85,000	85,000
ดอกเบี้ยจ่ายที่รับรู้และค่าตัดจำหน่าย		
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	55,263	33,496
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(239,268)	(239,268)
จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า	(31,174)	(31,174)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(1,050)	(1,050)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	2,607,212	1,080,986

- 16.2.1 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 1,000 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 (31 ธันวาคม 2567: ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568)

- 16.2.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 683 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี โดยเป็นการจ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนตุลาคม 2569 และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยสามแห่ง และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

- 16.2.3 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 1,410 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยเป็นการจ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

16.2.4 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวนรวม 85 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าขั้นต่ำ 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่สามนับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (บริษัทฯ เบิกเงินกู้งวดแรกในเดือนมีนาคม 2568) และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

17. หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน เป็นจำนวน 70 ล้านบาท (2567: 91 ล้านบาท) ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้ในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนตามการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำนวนรวม 9,000 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 9,000 ล้านบาท)

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ANAN ESOP W-1 เป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2567: 2 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท 2567: 2 ล้านบาท) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน โดยบริษัทฯ บันทึกคู่กับส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และในระหว่างปี 2567 ไม่มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1 คงเหลือจำนวน 208,312,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2567: 208,312,000 หน่วย) และมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 3,600,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2567: 3,600,000 หน่วย)

19. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	21,355	52,585	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(5,342)	1,207	14,065	10,598
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16,013	53,792	14,065	10,598

กลุ่มบริษัทไม่มีภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

20. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(256,895)	195,448	(15,628)	(346,344)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(68,095)	(68,836)	(68,095)	(68,836)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(324,990)	126,612	(83,723)	(415,180)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,166,255	4,166,255	4,166,255	4,166,255
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.078)	0.030	(0.020)	(0.100)

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามส่วนงานของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบันกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568							
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร		รายการปรับปรุงและ		
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน
รายได้								
รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก	554	823	1,377	74	-	94	1,545	(823)
รายได้ระหว่างส่วนงาน	10	-	10	96	-	5	111	(111)
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	4	4	-
รวมรายได้	564	823	1,387	170	-	103	1,660	(934)
ผลการดำเนินงาน								
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(78)	28	(50)	(17)	-	57	(10)	23
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน								
รายได้ดอกเบี้ย								25
ค่าใช้จ่ายในการขาย								(5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(154)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า								(19)
ต้นทุนทางการเงิน								(103)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้								(243)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(16)
ขาดทุนสำหรับงวด								(259)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567									
ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร				รายการปรับปรุงและ		
กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	โครงการพัฒนา	ส่วนงานธุรกิจ	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ	งบการเงินรวม	
			อสังหาริมทรัพย์	อพาร์ทเมนต์			ระหว่างกัน		
รายได้									
รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก	1,827	1,470	3,297	99	481	77	3,954	(1,951)	2,003
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	161	-	22	183	(183)	-
รายได้อื่น	1	-	1	-	-	24	25	-	25
รวมรายได้	1,828	1,470	3,298	260	481	123	4,162	(2,134)	2,028
ผลการดำเนินงาน									
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	104	333	437	(12)	145	56	626	(216)	410
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน									
รายได้ดอกเบี้ย									79
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(285)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									190
ต้นทุนทางการเงิน									(134)
กำไรก่อนภาษีเงินได้									253
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(54)
กำไรสำหรับงวด									199

22. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**22.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 1,157 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,442 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 244 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: 253 ล้านบาท)

22.2 ภาระผูกพันจากเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุน โดยกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 195 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 195 ล้านบาท)

22.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	183	121	120	79
1 ถึง 5 ปี	118	129	117	128
รวม	301	250	237	207

22.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าซื้อที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนเงิน 1,479 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกรกฎาคม 2568 (2567: 1,589 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกรกฎาคม 2568)

22.5 การค้าประกัน

- (1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้าประกัน ดังนี้

			(หน่วย: ล้านบาท)	
			งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			31 มีนาคม	31 ธันวาคม
ผู้ค้าประกัน	ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	2568	2567
(ตรวจสอบแล้ว)				
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญา ค้าประกัน	บริษัทย่อยและการร่วมค้า	11,631	10,845

- (2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือการค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
หนังสือการค้าประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา		161	161	161	161
หนังสือการค้าประกันการจัดสรรที่ดิน					
ให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ		637	665	322	350
หนังสือการค้าประกันการใช้ไฟฟ้า		21	21	21	21
รวม		819	847	504	532

22.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

- (1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 174 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.1 ล้านเหรียญสหรัฐ (31 ธันวาคม 2567: 0.2 ล้านเหรียญสหรัฐ)

22.7 ภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าสิทธิเครื่องหมายการค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง

- ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2575 โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน และสามารถต่ออายุได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิ เครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน หรือ 30 วันหลังจากโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ
- ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสมาชิกและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน

22.8 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ บริษัทย่อย และการร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

- 22.8.1 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ”) โดยในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัดเพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้ำ” เป็น “บริษัทย่อย) เนื่องจาก รฟม.ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของรฟม.ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯได้ 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.ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน อโศก สามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน อโศกได้ ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

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

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,301 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อภารกิจของบริษัทฯ ในขณะนั้น ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 4) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 7)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆ กับกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม 5.1 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 14) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

- 22.8.2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ ชำระหนี้ให้แก่โจทก์เกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งรวมจำนวนเงิน 42 ล้านบาท พร้อมกับดอกเบี้ย รวมเงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกา
- 22.8.3 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ย่อยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มบุคคลซึ่งกล่าวหาว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทฯ ย่อย โดยบริษัทฯ ย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังนั้น บริษัทฯ ย่อยจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯ ย่อยอยู่ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

- 22.8.4 ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่งดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในฝั่งถนนราชปรารภเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออกอาคารชุด 3 ทาง และบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ผลคดีศาลมีคำพิพากษายกฟ้องแล้วในส่วนของคดีแพ่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้ว และบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 ปัจจุบันคดีแพ่งอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์พิจารณา และในส่วนคดีอาญา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องสำหรับจำเลยที่เป็นบุคคลธรรมดาทั้งหมดแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนนิติบุคคล ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีอาญากำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- 22.8.5 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 512 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขาย ละเมิดสิทธิผู้บริโภคเกี่ยวกับการก่อสร้างพบข้อบกพร่อง และมีความเสียหายเกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดจากความบกพร่องจากการดำเนินการก่อสร้าง การออกแบบไม่ได้มาตรฐาน วัสดุไม่มีคุณภาพ ไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่เป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเห็นว่าคดีดังกล่าวขาดอายุความแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตจึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 วันนัดสืบพยานครั้งแรก โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขทุนทรัพย์ เพิ่มเติมเป็น 589 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2566 และจำเลยยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- 22.8.6 นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมเป็นจำนวน 170 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 163 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 59 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: 59 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว
- 22.8.7 นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้
- ก) ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2563 การร่วมค้ำแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม4 (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 3 รายต่อศาลปกครองกลาง ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าการร่วมค้ำดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกการร่วมค้ำเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด โดยผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องและขอให้ศาลเพิกถอนมติให้ความเห็นชอบ EIA ของโครงการฯ และขอให้เพิกถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้เลื่อนการประชุมพิจารณารายงาน EIA และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน EIA ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ต่อมาการร่วมค้ำในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครองกลาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้ำดังกล่าวเห็นว่าการร่วมค้ำได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นเป็นไปตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานของรัฐได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบการออกใบอนุญาต จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้ำจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างนัดฟังคำพิพากษาศาลปกครอง วันที่ 14 พฤษภาคม 2568
- ข) นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 49 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 47 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม การร่วมค้ำได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า การร่วมค้ำจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

23. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 24.1 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนพฤษภาคม 2568 และมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	50.80	24
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	64.20	25
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โมนูเมนต์ จำกัด	13.60	4
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	19.20	7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	22.00	12
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	20.40	7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	23.60	15
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	19.30	5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	9.32	22
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด	1.41	21

- 24.2 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนพฤษภาคม 2568 และมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	5.95636	33

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 24.3 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เอคิซี-เจวี 26 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000 บาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 200,100,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,000,000 หุ้น
- 24.4 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 478,456,715.70 บาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 หุ้นที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่
- 24.5 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (เดิม) (ล้านบาท)	ทุนจดทะเบียน (ใหม่) (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	75	19
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	39	10
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	47	12
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	56	14
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	63	16
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	34	9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	28	7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด	53	13
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โนนุเม้น จำกัด	30	7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	238	59
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	600	180

- 24.6 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568 และวันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนเมษายน 2568 และมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า พู จำกัด	2.00	20
บริษัท อนันดา เอแผล พระรามเก้า พู จำกัด	1.30	10

- 24.7 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่งจำนวนรวม 940 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย MLR บวกอัตรารองที่ต่อปี และต้องไม่ต่ำกว่าอัตรารองที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าขั้นต่ำ 3 เดือน และจ่ายเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2570 เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท
- 24.8 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 770 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี 9 เดือน อัตรดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงินและ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

25. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568