

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ
ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ
บริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ
งบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
แบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ
และนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงิน
ระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว
จากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ยกเว้นเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรค เกณฑ์ในการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐาน
งานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ
การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและ
บัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตาม
มาตรฐานที่เกี่ยวกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบ
เรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทาง
การเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

เกณฑ์ในการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข

ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 เกี่ยวกับคดีของโครงการ แอชตัน อโศก (“โครงการ”) ที่ดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 5) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8)

ฝ่ายบริหารของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด อยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม ทำให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

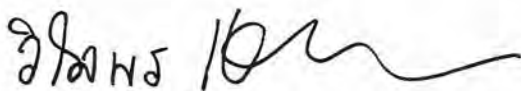
สถานการณ์ดังกล่าวมีความซับซ้อนทั้งทางด้านกฎหมายและด้านความเป็นไปได้ และยากที่จะคาดการณ์ผลกระทบในที่สุดได้ในขณะนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯได้พิจารณาว่า บริษัทฯยังไม่อยู่ในสถานการณ์ที่สามารถประเมินจำนวนเงินความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น เพราะปัจจุบันนั้นยังมีความไม่แน่นอนหลายส่วนจากผลกระทบต่อกิจการจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดซึ่งคดีถึงที่สุดเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 และคำพิพากษาของศาลปกครองกลางของอีกคดีหนึ่งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 (ปัจจุบันคดีนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด) ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 ดังนั้น จึงเป็นเหตุที่ยังอยู่นอกเหนือวิสัยที่ข้าพเจ้าจะได้มาซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับประมาณการผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากผลกระทบจากคำพิพากษาจากคดีต่างๆทั้งที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบัน หรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ได้อย่างเที่ยงธรรมและให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในสถานการณ์เช่นนี้ จึงทำให้ข้าพเจ้ายังไม่สามารถสรุปได้ถึงจำนวนเงินสำรองที่ควรจะต้องตั้งไว้ในบัญชี ดังเช่น สำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ค่าเผื่อผลเสียหายต่อโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และประมาณการหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเพียงใด ดังนั้น ข้อสรุปของข้าพเจ้าจากการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จึงมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว ซึ่งข้าพเจ้าถือได้ว่าเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์

ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข

ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้นจากเรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในวรรค เกณฑ์ในการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

1. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 อาจมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียใดๆ กับกลุ่มบริษัท ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อชำระหนี้สินและภาระผูกพันได้ และมีความสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปที่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด
2. ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 2 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินงวดก่อน ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด



วิไลพร เชาว์วิวัฒนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤษภาคม 2569

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		282,205	959,886	32,816	79,800
เงินรอรับจากการออกหุ้นกู้		-	1,515,000	-	1,515,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3, 4	129,745	166,591	580,735	583,093
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3	-	-	-	92,633
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	20,007	2,957	58,976
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5	16,820,163	17,079,624	971,212	958,102
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		49,978	65,364	9	16
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		30,771	31,205	6,680	7,496
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	6,969	7,859	20,698	21,666
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		482,947	375,482	354,694	290,400
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		17,802,778	20,221,018	1,969,801	3,607,182
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	6	251,723	249,141	116,403	116,403
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	7	367,793	359,450	34,295	34,315
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	6,071,864	5,605,854
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9	2,005,668	2,351,803	1,481,421	1,803,399
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3	1,054,428	1,120,252	903,676	914,621
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	57,674	-	13,464,362	13,340,304
ที่ดินรอการพัฒนา	10	1,107,990	1,188,824	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	2,381,557	1,970,801	367,300	356,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	410,725	443,372	90,452	94,655
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	74,897	45,486	19,737	20,742
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	92,243	100,047	89,583	97,063
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		448,288	448,792	315,308	327,221
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		205,227	268,055	86,942	126,693
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,458,213	8,546,023	23,041,343	22,837,770
รวมสินทรัพย์		26,260,991	28,767,041	25,011,144	26,444,952

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3	1,456,478	1,520,451	765,710
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	1,756,151	3,811,928	1,756,151
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	2,637,200	2,802,928	1,261,905
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		115,686	108,307	101,012
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและคอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	713,966	706,034	5,735,243
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	17.1	350,000	350,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.2	3,006,215	3,328,475	1,394,461
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		53,119	28,537	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		190,945	189,825	102,140
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3	863,318	943,512	597,785
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		191,841	193,759	32,094
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	30,217	28,933	28,700
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		151,635	100,908	38,109
รวมหนี้สินหมุนเวียน		11,516,771	14,113,597	11,813,310
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	1,494,095	2,252,623	1,494,095
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	705,449	24,572	705,449
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.2	330,003	80,291	330,003
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		198,581	191,768	159,713
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		193,367	140,519	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		113,020	111,900	87,960
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		41,106	40,977	39,588
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		14,021	17,364	13,024
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,089,642	2,860,014	2,829,832
รวมหนี้สิน		14,606,413	16,973,611	14,643,142

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	18			
หุ้นสามัญ 4,374,567.157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		437,457	437,457	437,457
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,166,255.157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		416,626	416,626	416,626
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		6,300,706	6,300,706	6,300,706
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	19	3,000,000	3,000,000	3,000,000
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	20	36,017	36,017	36,017
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		52,078	52,078	52,078
ยังไม่ได้จัดสรร		1,426,489	562,575	801,136
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(46,351)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		11,185,565	10,368,002	10,606,563
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		469,013	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		11,654,578	10,368,002	10,606,563
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		26,260,991	25,011,144	26,444,952

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรหรือขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3	731,491	554,348	18,431	236,368
รายได้จากการบริหารโครงการ	3	40,385	61,855	116,894	133,861
รายได้ค่านายหน้า	3	16,809	23,465	18,977	20,124
รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	3	29,297	39,329	29,202	39,271
รายได้ค่าบริการ		48,860	42,375	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	3	17,294	24,564	158,871	189,930
รายได้เงินปันผล	3, 9.2	-	-	-	66,660
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	333,860	46,096	14,057	-
รายได้อื่น	3, 8.2, 8.3	75,451	4,271	3,289	112,068
รวมรายได้		1,293,447	796,303	359,721	798,282
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		560,201	435,251	15,964	192,694
ต้นทุนการบริหารโครงการ	3	34,237	57,507	127,256	148,043
ต้นทุนค่านายหน้า	3	24,768	29,851	29,796	37,135
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		13,379	18,208	13,614	18,412
ต้นทุนค่าบริการ		31,975	27,849	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		192,495	124,956	13,456	35,547
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3, 8.2	202,725	166,096	78,679	124,334
รวมค่าใช้จ่าย		1,059,780	859,718	278,765	556,165
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		233,667	(63,415)	80,956	242,117
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9.2	(32,578)	(18,189)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	3	(180,519)	(102,599)	(236,201)	(238,649)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		20,570	(184,203)	(155,245)	3,468
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21	(86,005)	(21,405)	(11,913)	(15,071)
ขาดทุนสำหรับงวด		(65,435)	(205,608)	(167,158)	(11,603)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
(หน่วย: พันบาท)				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(2,014)	(1,356)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(2,014)	(1,356)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(67,449)	(206,964)	(167,158)	(11,603)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(71,779)	(203,945)	(167,158)	(11,603)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	6,344	(1,663)		
	(65,435)	(205,608)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(73,793)	(205,301)	(167,158)	(11,603)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	6,344	(1,663)		
	(67,449)	(206,964)		
(หน่วย: บาทต่อหุ้น)				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22			
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0,034)	(0,065)	(0,057)	(0,019)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีวันดา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
งบการเงิน ที่ออกและ ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	ส่วนทุนจากการขาย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวม			
				จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร		ส่วนของผู้ถือหุ้น		
				สำรองตามกฎหมาย					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	416,626	6,300,706	3,000,000	34,881	2,027,756	11,832,047			
ขาดทุนสำหรับงวด (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	-	(11,603)	(11,603)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-			
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	-	-	-	(11,603)	(11,603)			
- สุทธิจากภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	-	-			
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 20)	-	-	-	889	(69,866)	(69,866)			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	416,626	6,300,706	3,000,000	35,770	1,946,287	11,751,467			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	416,626	6,300,706	3,000,000	36,017	801,136	10,606,563			
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(167,158)	(167,158)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(167,158)	(167,158)			
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	(71,403)	(71,403)			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	416,626	6,300,706	3,000,000	36,017	562,575	10,368,002			

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	20,570	(184,203)	(155,245)	3,468
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	564,432	492,356	16,008	250,113
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	59,038	16,269	64	176
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,434	32,513	15,842	20,861
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	2,299	9,171	6,579	(1,066)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	3	7	4	7
โอนกลับการปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(4,231)	(57,105)	(44)	(57,419)
กำไรจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	(109,668)
ขาดทุน (กำไร) จากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(333,860)	(46,096)	(14,057)	7,763
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	165	80	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	709	-	709
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	11,600	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	32,578	18,189	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการลดทุนบริษัทย่อย	-	-	(788)	75,967
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์				
ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(1)	(1)	(1)	(1)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์				
ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(8,759)	1,607	-	-
กำไรจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(38)	(35)	(24)	(35)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(10,531)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,216	4,119	3,194	3,143
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น (โอนกลับ)	7,464	(1,838)	(772)	(116)
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	129	219	111	200
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	889	-	844
รายได้ทางการเงิน	(17,294)	(24,564)	(158,871)	(189,930)
เงินปันผลรับ	-	-	-	(66,660)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	180,519	102,599	236,201	238,649
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	546,133	364,885	(40,199)	177,005

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแนบอยู่เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดตามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	58,930	(39,454)	5,478	153,569
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(120,891)	(391,980)	(28,202)	(17,883)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	(43,069)	(30,755)	(57)	(146)
เงินจ่ายล่วงหน้าจากก่อสร้าง	434	23,453	816	63
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	891	456	969	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(312)	(116,089)	(20,452)	(116,718)
ที่ดินรอการพัฒนา	(2,479)	(2,977)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(940)	(4,163)	-	(318)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	735	3,400	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(85,664)	(74,025)	125,205	(30,899)
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,893)	(1,912)	(41)	(571)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(80,309)	63,538	(13,200)	(27,167)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(2,206)	11,153	(678)	(2,561)
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,284	(1,482)	888	(1,345)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	43,400	11,919	2,119	387
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,342)	(2,161)	(3,074)	(2,101)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(3,096)	-	(3,096)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	307,606	(186,194)	26,476	131,315
รับคืนภาษีเงินได้	20,571	2,328	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(23,161)	(26,001)	(5,141)	(11,857)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	305,016	(209,867)	21,335	119,458
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้าประกันเพิ่มขึ้น	(2,582)	(33,000)	-	(33,000)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(37,200)	2,555	64,400	(313,692)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(11,250)	-	(11,250)
เงินสดรับสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73,947	358,064	111,131	310,254
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(659)	-	-	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	374
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,468	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(289,884)	-
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	184,511	-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	6,151	15,970	9,177	184,227
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	66,660	-	66,660
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	50	37	24	37
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,724	-	10,793	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(14,063)	(66,427)	(2,102)	(866)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	228,879	334,077	(96,461)	202,744

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)	2569	2568 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(59,782)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	688,146	796,914	863,718
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(31,979)	(28,093)	(29,479)	(26,893)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	82,187	-	82,187
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	(91,470)	(239,268)	(91,470)	(239,268)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,346,705	2,627,719	1,219,423	2,118,738
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(812,943)	(438,403)	(321,231)	(421,613)
เงินสดรับจากเงินรอรับจากการออกหุ้นกู้	1,515,000	-	1,515,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(2,823,400)	(2,988,300)	(2,823,400)	(2,988,300)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(34,503)	(45,783)	(34,503)	(41,363)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(207,583)	(227,856)	(131,709)	(177,653)
เงินสดจ่ายเงินปันผลของหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(71,403)	(69,866)	(71,403)	(69,866)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,211,576)	(699,299)	28,142	(900,313)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(677,681)	(575,089)	(46,984)	(578,111)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	959,886	1,149,729	79,800	728,550
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	282,205	574,640	32,816	150,439

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม**รายการที่มีใช้เงินสด**

รับรู้รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนที่วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2,014	1,356	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	315,578	-	315,578	-
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	4,723	-	-	-
โอนที่ดินรอพัฒนาไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	88,036	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	7,536	-	7,536	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	48	-	-	-
เจ้าหน้าที่จากการซื้อสินทรัพย์ถาวร	11,176	-	17	-
โอนเปลี่ยนประเภทจากตัวสัญญาใช้เงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,396,790	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

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 โดยบริษัทฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลตามฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ในระหว่างงวดปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8 และข้อ 9

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในเดือนมิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีการาคทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและทำให้นักลงทุนได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากรายการดังกล่าว

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

เพิ่มขึ้น (ลดลง) สำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรหรือขาดทุน:		
รายได้		
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	46	-
รวมรายได้	46	-
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	(9)	(11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2)	6
รวมค่าใช้จ่าย	(11)	(5)
กำไรจากการดำเนินงาน	57	5
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	58	5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5	1
กำไรสำหรับงวด	53	4
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	53	4

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

เพิ่มขึ้น (ลดลง) สำหรับงวดสามเดือน

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การแบ่งปันกำไร		
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	53	4
กำไรต่อหุ้น (บาท)		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.013	0.001

3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 3.1 ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2569	2568	2569	2568	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(คัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	4	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	89	91	ราคาตามสัญญารายโครงการร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญาและต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	-	-	14	8	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด
รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	1	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	145	170	ร้อยละ MLR เลื่อนลบอัตราคงที่ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	-	1	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการชำระบัญชี (หมายเหตุ 8.3)	-	-	-	110	ตามที่ได้รับจริงจากการชำระบัญชี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2569	2568	2569	2568	
กำไร (ขาดทุน) จากการลดทุนบริษัทย่อย (หมายเหตุ 8.2)	-	-	1	(76)	ตามที่เกิดขึ้นจริง
ต้นทุนค่าบริหาร โครงการ	-	-	2	3	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	3	4	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการวางเงินจองทำสัญญา และโอนในระหว่างงวด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	59	71	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากการบริหาร โครงการ	28	40	28	40	ราคาตามสัญญารายโครงการและ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	6	14	5	12	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนใน ระหว่างงวด
รายได้ดอกเบี้ย	16	24	14	19	ร้อยละคงที่ต่อปี
รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 9.2)	-	67*	-	67	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	8	8	8	8	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 3.2 ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4)				
บริษัทย่อย	-	-	576,088	592,381
การร่วมค้า	60,418	46,278	55,049	38,449
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,146	2,146
รวม	62,564	48,424	633,283	632,976
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,146)	(2,146)	(64,531)	(67,597)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	60,418	46,278	568,752	565,379
เงินประกัน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	20,000	20,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	251,130	113,596
การร่วมค้า	271,422	291,803	271,422	291,803
กรรมการ	96	75	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	271,518	291,878	522,552	405,399
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	246,090	216,853
การร่วมค้า	348,935	394,119	348,935	394,119
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	348,935	394,119	595,025	610,972
เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	630	630

3.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราลอยละล่องที่ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามสัญญาประกอบกับการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้แต่ละรายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	205,664	2,718	(57,630)	150,752
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	223,113	3,183	(22,412)	203,884
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	718,450	10,373	-	728,823
<u>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>1,147,227</u>	<u>16,274</u>	<u>(80,042)</u>	<u>1,083,459</u>
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(26,975)	(2,089)	33	(29,031)
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</u>	<u>1,120,252</u>	<u>14,185</u>	<u>(80,009)</u>	<u>1,054,428</u>
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	<u>1,120,252</u>			<u>1,054,428</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568			31 มีนาคม 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเซีย พระโขนง จำกัด	92,633	291	(92,924)	-
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท อนันดา เอแอนด์ จำกัด	223,113	3,183	(22,412)	203,884
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	718,450	10,373	-	728,823
<u>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>1,034,196</u>	<u>13,847</u>	<u>(115,336)</u>	<u>932,707</u>
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(26,942)	(2,089)	-	(29,031)
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>1,007,254</u>	<u>11,758</u>	<u>(115,336)</u>	<u>903,676</u>
- สุทธิ				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(92,633)			-
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>914,621</u>			<u>903,676</u>
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 การรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าบางส่วนถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

3.3.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568			31 มีนาคม 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
<u>เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	15,006	5,710	-	20,716
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	5,001	31,957	-	36,958
<u>รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>20,007</u>	<u>37,667</u>	<u>-</u>	<u>57,674</u>
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(20,007)			-
<u>เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>-</u>			<u>57,674</u>
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี				

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	31 มีนาคม 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคิซี-เจวี 7 จำกัด	149,896	2,969	-	152,865
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	147,088	1,746	-	148,834
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	4,641,548	48,154	-	4,689,702
บริษัท เอคิซี-เจวี 14 จำกัด	114,191	1,098	-	115,289
บริษัท เอคิซี-เจวี 27 จำกัด	1,023,357	7,135	(120,000)	910,492
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	743	7	-	750
บริษัท มิวรา เรสซิเดนซ์ เซอร์วิส จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 19 จำกัด”)	67,302	813	-	68,115
บริษัท มิวรา บีสไปค วิลล่า จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด”)	265,998	5,205	-	271,203
บริษัท มิวรา เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด”)	348,659	10,112	-	358,771
บริษัท บลิส โทร์ ตรี เอสเตท จำกัด	114,471	1,350	-	115,821
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	359,142	4,292	-	363,434
บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด	198,288	1,900	-	200,188
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	118,498	1,388	-	119,886
บริษัท นามิสต์ อิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	294,084	3,543	-	297,627
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	94,340	907	-	95,247
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	153,968	1,477	-	155,445
บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด	35,310	580	-	35,890
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	5,310,138	85,699	-	5,395,837
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	23,137	267	-	23,404
บริษัท เอคิซี-เจวี 31 จำกัด	2,826	133	-	2,959
บริษัท เอกซ์เลนส์ ดิจิทัล จำกัด	131,396	50,845	(1,000)	181,241
บริษัท อนันดา เอแอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	33,026	133	(33,159)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,627,406	229,753	(154,159)	13,703,000
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(228,126)	(11,214)	3,659	(235,681)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,399,280	218,539	(150,500)	13,467,319
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(58,976)			(2,957)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	13,340,304			13,464,362

3.3.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การร่วมค้า

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	240,741	2,764	-	243,505
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	465,293	5,168	-	470,461
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	706,034	7,932	-	713,966

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	883,103	10,065	-	893,168
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	1,564	18	-	1,582
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	112,387	1,289	-	113,676
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	134,046	1,532	-	135,578
บริษัท อนันดา แอชเชท แมเนจเม้นท์ จำกัด	151,539	26,922	-	178,461
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	56,427	650	-	57,077
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	119,777	1,377	-	121,154
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	746,124	8,043	-	754,167
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	155,089	1,597	-	156,686
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	68,111	774	-	68,885
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โนนนันทน์ จำกัด	78,179	900	-	79,079
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	170,793	1,969	-	172,762
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	101,115	1,148	-	102,263
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	121,469	16,552	-	138,021
บริษัท ไอดีไอ โมบี ราน้ำ จำกัด	879,086	18,237	-	897,323
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด	76,293	870	-	77,163
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	239,794	64,852	-	304,646
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	164,802	13,979	(135,040)	43,741
บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด	40,521	62,801	-	103,322
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	-	58,342	-	58,342
บริษัท แอนวิ้นส์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด	-	50,032	-	50,032
บริษัท อนันดา เอเทค พระรามเก้า พู จำกัด	-	28,590	-	28,590
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	-	485,559	-	485,559

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด
การร่วมค้า			
บริษัท เอคิซี-เจวี 21 จำกัด	240,741	2,764	-
บริษัท เอคิซี-เจวี 23 จำกัด	465,293	5,168	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและคอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,006,253	864,030	(135,040)
			5,735,243

3.3.4 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	26,975	255,068
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างงวด	2,089	13,303
โอนกลับขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างงวด	(33)	(3,659)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	29,031	264,712

3.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้น	20,437	20,845
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,537	1,549
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 20)	-	76
รวม	21,974	22,470

3.5 ภาระค่าประกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 3.3.1 บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 16 ข้อ 24.5 และข้อ 24.6

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,284	8,411	10,068	20,220
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,727	4,315	5,309	4,360
3 - 6 เดือน	3,557	6,979	1,686	7,701
6 - 12 เดือน	7,002	277	6,212	833
มากกว่า 12 เดือน	3	3	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,573	19,985	23,275	33,114
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	20,515	26,801	115	401
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	7,589	8,860	1,067	1,967
3 - 6 เดือน	3,816	752	893	172
6 - 12 เดือน	2,542	2,749	71	15
มากกว่า 12 เดือน	9,742	9,165	5,800	5,800
รวม	44,204	48,327	7,946	8,355
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,113)	(6,113)	(5,011)	(5,011)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	38,091	42,214	2,935	3,344
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	56,664	62,199	26,210	36,458
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,206	2,206
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,845	26,293	607,802	597,656
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	47,487	53,229	42,440	47,761
รวม	91,478	81,668	652,488	647,623
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(36,814)	(36,880)	(97,923)	(100,988)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	54,664	44,788	554,525	546,635
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ				
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	20,455	61,333	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,038)	(1,729)	-	-
รวมรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	18,417	59,604	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	129,745	166,591	580,735	583,093

5. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	501,477	499,889	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	8,731,865	8,600,091	495,937	477,942
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	7,605,321	8,000,957	475,361	480,290
รวม	16,838,663	17,100,937	971,298	958,232
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(18,500)	(21,313)	(86)	(130)
สุทธิ	16,820,163	17,079,624	971,212	958,102

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	2569	2568
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	83	141	1	4
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.70 - 8.88	5.18 - 7.85	4.70 - 4.92	5.18 - 5.45

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	15,870	16,123	952	939

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของรายการปรับลดราคาทุนของโครงการให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	21,313	130
ซื้อบริษัทย่อย	1,418	-
โอนกลับระหว่างงวด	(1,115)	(44)
โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างงวด	(3,116)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	18,500	86

6. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันสถาบันการเงิน

7. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 321 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายอยู่จำนวน 47 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 313 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายอยู่จำนวน 46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท)

การวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ข้อมูลระดับ 3

เงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

8.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)							
	ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี		เงินปันผลสำหรับ	
	ของเงินลงทุน		ราคาทุน		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ								
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	153,721	153,721	-	-	153,721	153,721	-	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	71,473	71,473	-	-	71,473	71,473	-	-
บริษัท บลู เต็ค จำกัด	116,500	116,500	(116,500)	(116,500)	-	-	-	-
บริษัท แอนวิลสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์เทนเนอร์ จำกัด	4,612	4,612	-	-	4,612	4,612	-	-
บริษัท เคอะเวิร์คส์ คอมมูนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,223	10,223	-	-	10,223	10,223	-	-
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	1,193,092	1,193,092	(1,124,100)	(1,124,100)	68,992	68,992	-	-
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	669	669	(669)	(669)	-	-	-	-
บริษัท เอสซี-เจวี 7 จำกัด	240,000	240,000	(58,100)	(56,300)	181,900	183,700	-	-
บริษัท เอสซี-เจวี 14 จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย จำกัด	14,852	14,852	-	-	14,852	14,852	-	-
บริษัท แอซตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	446,400	446,400	(49,700)	(48,300)	396,700	398,100	-	-
	735,341 ⁽¹⁾	735,341 ⁽¹⁾	-	-	735,341	735,341	-	-
บริษัท มีรา เรสซิเดนซ์ เซอร์วิส จำกัด								
(เดิมชื่อ "บริษัท เอสซี-เจวี 19 จำกัด")	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท เออร์เนสต์ เวนเจอร์ จำกัด	370,000	370,000	(28,600)	(26,600)	341,400	343,400	-	-
บริษัท เอกซ์เพ็ส ดิจิทัล จำกัด	33,800	33,800	(32,100)	(32,100)	1,700	1,700	-	-
บริษัท เอสซี-เจวี 27 จำกัด	200,000	200,000	-	-	200,000	200,000	-	-
บริษัท ไอดีไอ ไมน์ รามัง จำกัด	405,955	405,955	-	-	405,955	405,955	-	-
บริษัท มีรา บัสไปด วิลล่า จำกัด								
(เดิมชื่อ "บริษัท เอสซี-เจวี 29 จำกัด")	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท มีรา เอสเตท จำกัด								
(เดิมชื่อ "บริษัท เอสซี-เจวี 30 จำกัด")	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย สามย่าน จำกัด	16,331	16,331	-	-	16,331	16,331	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	7,240	7,240	-	-	7,240	7,240	-	-
บริษัท อนันดา แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	61,215	61,215	-	-	61,215	61,215	-	-
บริษัท นามัสเต สตูดิโอส์ แอนด์ สปา จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท คาโนปัส เทคโนโลยี จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท นิว บลูม วิลล่า จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท เดวิลกา อีสต์ 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 เอ็มเพอ์ เอเชีย บางนา จำกัด ⁽²⁾	651,536	651,536	-	-	651,536	651,536	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ⁽³⁾	108,972	108,972	-	-	108,972	108,972	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	8,976	8,976	-	-	8,976	8,976	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย วิกตอรี ไมน์แลนด์ จำกัด	7,837	7,837	-	-	7,837	7,837	-	-
บริษัท เอสซี-เจวี 31 จำกัด	100	100	-	-	100	100	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย อโศก จำกัด	437,665	437,665	-	-	437,665	437,665	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย สามย่าน จำกัด	12,591	12,591	-	-	12,591	12,591	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย บางนา จำกัด	10,036	10,036	-	-	10,036	10,036	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย สุขุมวิท พู จำกัด	13,795	13,795	-	-	13,795	13,795	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	44,751	179,003	-	-	44,751	179,003	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย บางจาก จำกัด	16,431	16,431	-	-	16,431	16,431	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท	ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท) เงินปันผลสำหรับ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัท เอ เพอร์เนล เอเชีย จำกัด	99	99	-	-	99	99	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	714,030	714,030	-	-	714,030	714,030	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพท พระรามเก้า จำกัด	766,832	766,832	-	-	766,832	766,832	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ⁽³⁾	605,462	-	-	-	605,462	-	-	-
รวม	7,481,633	7,010,423	(1,409,769)	(1,404,569)	6,071,864	5,605,854	-	-

(1) ทุนหุ้นบริษัท

(2) อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

(3) เปลี่ยนสถานะจากการร่วมทุนเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงหนึ่งแห่ง และหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมสามแห่งไปค้ำประกันเงินกู้ยืมอื่น

8.2 การลดทุนของบริษัทย่อย

ในเดือนธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติการลดทุนของบริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย บางจาก จำกัด โดยการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 713 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 950 ล้านบาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 238 ล้านบาท ส่งผลให้มีขาดทุนจากการลดทุนจำนวน 76 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการในไตรมาส 1 ปี 2568 การลดทุนดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนมกราคม 2568

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนจำนวน 135 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 180 ล้านบาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 45 ล้านบาท (ตามมติอนุมัติการลดทุนจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2568) ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการลดทุนจำนวน 1 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ บริษัทย่อยได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

8.3 การชำระบัญชีของบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2568 (1) บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย รามคำแหง จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย สุทธิสาร จำกัด (3) บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย เตาปูน จำกัด ได้ดำเนินการชำระบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการชำระบัญชีจำนวนรวม 110 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ปัจจุบัน บริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย รามคำแหง จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย สุทธิสาร จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนชำระบัญชี และบริษัท อนันดา เอ็มเพท เอเชีย เตาปูน จำกัด ได้จดทะเบียนชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 7 พฤษภาคม 2569

8.4 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 20 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงานของบริษัท แอนวินส์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด บริษัท เดอะเวิร์ลด์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยไม่คิดมูลค่า ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ รับรู้รายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 0.04 ล้านบาท (2569: ไม่มี)

8.5 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 9.3 ในระหว่างงวด บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ซึ่งส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯ จึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบฐานะการเงินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ ถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดจะจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

8.6 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อย

- 1) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี-เจวี 19 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 19 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา เรสซิเดนซ์ เซอร์วิส จำกัด” ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569
- 2) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา บิสโพล วิลล่า จำกัด” ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569
- 3) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด” ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569

9. เงินลงทุนในการร่วมค้า

9.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซอ์นนทรี จำกัด	296,860	299,448	302,986	302,986
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ⁽¹⁾	636,574	640,044	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	-(3)	312,660	-	315,578
บริษัท เอคิซี - เจวี 21 จำกัด ⁽⁴⁾	368,620	369,068	331,597	331,597
บริษัท เอคิซี - เจวี 23 จำกัด ⁽⁴⁾	458,904	460,028	515,427	515,427
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อนันดา แอพล 1 จำกัด	56,015	62,326	64,259*	70,659*
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	188,762	208,296	267,152**	267,152**
รวม	2,005,735	2,351,870	1,481,421	1,803,399
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศ				
ธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น				
Ananda SU Ltd ^{(1) (2)}	(67)	(67)	-	-
รวม	(67)	(67)	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า	2,005,668	2,351,803	1,481,421	1,803,399

* เงินลงทุนในบริษัท อนันดา แอพล 1 จำกัด มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 159 ล้านบาท (2568: 153 ล้านบาท)

** เงินลงทุนในบริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 167 ล้านบาท

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

⁽²⁾ จัดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2569

⁽⁴⁾ ภายใต้เงื่อนไขการลงทุน บริษัทฯ มีสิทธิซื้อเงินลงทุนจากผู้ร่วมค้าได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ ผลตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับจากการร่วมค้าบางบริษัทอยู่ภายใต้เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ

9.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและบริษัทรับรู้เงินปันผลจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก					
	เงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับใน		เงินปันผลที่บริษัทรับใน	
	ในระหว่างงวดสามเดือน		ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด		ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ⁽¹⁾	วันที่ 31 มีนาคม ⁽¹⁾	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม
	2569	2568	2569	2568	2569	2568
(ปรับปรุงใหม่)						
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทบุรี จำกัด	(2,588)	(1,790)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	(3,470)	13,445	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ⁽²⁾	897	3,543	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ⁽¹⁾	-	(8,311)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด ⁽¹⁾	-	24,906	-	-	-	-
บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด	(448)	(9,183)	-	-	-	-
บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด	(1,124)	(13,313)	-	-	-	-
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอแอนด์ พรามเก๊า หู จำกัด ⁽¹⁾	-	5,143	-	66,660	-	66,660
บริษัท อนันดา เอแอนด์ จำกัด	(6,311)	(14,098)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์เทนเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	(19,534)	(18,531)	-	-	-	-
รวม	(32,578)	(18,189)	-	66,660	-	66,660

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 4 ปี 2568⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2569⁽³⁾ กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

9.3 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,940,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 98.60 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 290 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯ จึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

10. ที่ดินรอการพัฒนา

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
ที่ดินรอการพัฒนา	1,108,807	1,189,641	-	-
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(817)	(817)	-	-
สุทธิ	1,107,990	1,188,824	-	-

ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยสองแห่งมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยสองแห่งดำเนินการให้เช่าที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงโอนเปลี่ยนประเภทรายการจากที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 88 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอพัฒนามูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,035 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1,116 ล้านบาท) ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทฯ

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,970,801	356,500
เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	7,536	7,536
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	48	-
โอนมาจากที่ดินรอการพัฒนา	88,036	-
ลดลงจากการจำหน่ายระหว่างงวด	(18,724)	(10,793)
กำไรจากมูลค่ายุติธรรม	333,860	14,057
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	2,381,557	367,300

ในระหว่างงวด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาห้องชุดให้เช่า ที่ดินและอาคาร ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้วิธีราคาตลาด และพื้นที่ให้เช่าซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทโดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งมีการรับรู้กำไรจากมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการจำนวน 334 ล้านบาท 14 ล้านบาท ตามลำดับ ในการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ข้อมูลระดับ 2 และ 3

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทย่อยได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,498 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1,372 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทฯ

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	443,372	94,655
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	1,648	889
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(48)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ	(12)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(34,235)	(5,092)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	410,725	90,452

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	45,486	20,742
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	35,567	1,069
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(6,156)	(2,074)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	74,897	19,737

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	100,047	97,063
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,239	1,196
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(9,043)	(8,676)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	92,243	89,583

15. หุ้นกู้ระยะยาว

15.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด	อายุ	อัตราดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ย	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		ไถ่ถอน		(ร้อยละต่อปี)		2569	2568
(ตรวจสอบแล้ว)							
1	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2569	2 ปี 10 เดือน 5 วัน	5.80	ทุก 3 เดือน	-	2,823,400
2	9 พฤษภาคม 2568	9 กุมภาพันธ์ 2570	1 ปี 9 เดือน	7.25	ทุก 3 เดือน	770,000	770,000
3	11 กันยายน 2568	11 กันยายน 2569	1 ปี	6.75	ทุก 3 เดือน	1,000,000	1,000,000
4	9 ธันวาคม 2568	9 กันยายน 2570	1 ปี 9 เดือน	6.90	ทุก 3 เดือน	488,300	488,300
5	9 ธันวาคม 2568	9 มีนาคม 2571	2 ปี 3 เดือน	7.20	ทุก 3 เดือน	1,026,700	1,026,700
รวม						3,285,000	6,108,400
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดค่า						(34,754)	(43,849)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						3,250,246	6,064,551
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,756,151)	(3,811,928)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						1,494,095	2,252,623

15.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระยะยาวในระหว่างงวด

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	6,064,551
บวก: ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	9,095
หัก: ชำระคืน	(2,823,400)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,250,246

15.3 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า และดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในอัตราส่วนอย่างน้อย 1.30:1 เท่า 1.50:1 เท่า และ 1:1 เท่า

16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

16.1 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างงวด

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	2,827,500	1,092,749
บวก: กู้เพิ่ม	1,346,705	1,219,423
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	15,890	10,916
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(812,943)	(321,231)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(34,503)	(34,503)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,342,649	1,967,354
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,637,200)	(1,261,905)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	705,449	705,449

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน คือ เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปีและ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุด / บ้านในอัตราร้อยละของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2570 ถึง 2571 เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

16.2 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของผู้กู้ การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน และการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มีใช้การค้ำปกติกองกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 และ 2.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 และ 2.5:1 และการจ่ายปันผลของผู้กู้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

16.3 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้สำหรับโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 511 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1,858 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 130 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2568: 1,350 ล้านบาท) ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกใช้ตามที่ระบุในสัญญา

17. เงินกู้ยืมอื่น

17.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทเงินกู้ยืม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	350,000	350,000	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี ค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในเดือนเดือนกุมภาพันธ์ 2570 (31 ธันวาคม 2568: ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

17.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	3,430,366	3,532,366	1,757,448	1,848,918
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(94,148)	(123,600)	(32,984)	(37,530)
สุทธิ	3,336,218	3,408,766	1,724,464	1,811,388
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,006,215)	(3,328,475)	(1,394,461)	(1,731,097)
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	330,003	80,291	330,003	80,291

17.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นในระหว่างงวด

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	3,408,766	1,811,388
บวก: ดอกเบี้ยจ่ายที่รับรู้และค่าตัดจำหน่าย		
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	73,261	48,354
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(91,470)	(91,470)
จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า	(43,808)	(43,808)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(10,531)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,336,218	1,724,464

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวค้าประกัน โดยหุ้นของบริษัทย่อยสามแห่งและจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

17.4 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติที่สำคัญในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการเงินกู้และตัวแทนหลักประกันทราบทันที และต้องได้รับอนุญาตผู้ให้กู้เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ในกรณีที่ผู้กู้ประสงค์จะลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบรวมกับนิติบุคคลอื่น แจ้งให้ผู้จัดการเงินกู้และตัวแทนหลักประกันทราบทันที ในกรณีที่มีการดำเนินคดี หรือมีข้อพิพาทโต้แย้งระหว่างผู้กู้กับบุคคลอื่น ไม่ว่าผู้กู้จะอยู่ในฐานะโจทก์หรือจำเลยก็ตาม อันมีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ อย่างมีนัยสำคัญ การดำรงอัตราส่วนจำนวนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.5:1 และการดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

18. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 478,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 หุ้นที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด/ปี	4,374,567,157	4,784,567,157
ลดทุนจดทะเบียนในระหว่างงวด/ปี	-	(410,000,000)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายงวด/ปี	4,374,567,157	4,374,567,157

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

19. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน เป็นจำนวน 71 ล้านบาท (2568: 70 ล้านบาท) ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีวงเงินหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนตามการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำนวนรวม 9,000 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 9,000 ล้านบาท)

20. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ANAN ESOP W-1 เป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2569: ไม่มี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท 2569: ไม่มี) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน โดยบริษัทฯ บันทึกกับส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และในระหว่างปี 2568 ไม่มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1 คงเหลือจำนวน 208,312,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2568: 208,312,000 หน่วย) และมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 3,600,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2568: 3,600,000 หน่วย)

21. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	2569	2568
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	31,195	21,355	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว และการตัดจำหน่าย	54,810	50	11,913	15,071
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	86,005	21,405	11,913	15,071

22. ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากขาดทุนสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	2569	2568
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(71,779)	(203,945)	(167,158)	(11,603)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(70,323)	(68,095)	(70,323)	(68,095)
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(142,102)	(272,040)	(237,481)	(79,698)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,166,255	4,166,255	4,166,255	4,166,255
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.034)	(0.065)	(0.057)	(0.019)

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามส่วนงานของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบันกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานด้านเงินที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569				
		ส่วนงานบริหาร		รายการปรับปรุงและ		
		โครงการพัฒนา		ตัดรายการ		
		อสังหาริมทรัพย์		ระหว่างกัน		
		รวม	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	งบการเงินรวม	
กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม				
รายได้						
รายได้จากการขายและบริการให้ลูกค้าภายนอก	731	563	45	90	1,429	(562)
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	106	3	109	(109)
รายได้อื่น	50	-	-	25	75	-
รวมรายได้	781	563	151	118	1,613	(671)
ผลการดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(69)	(26)	(18)	55	(58)	48
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน						(10)
รายได้ดอกเบี้ย						17
กำไรจากมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						334
กำไรขายในการขาย						(4)
กำไรขายในการบริหาร						(102)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						(33)
ต้นทุนทางการเงิน						(181)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						21
กำไรจ่ายภาษีเงินได้						(86)
ขาดทุนสำหรับงวด						(65)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ปรับปรุงใหม่)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	
รายได้							
รายได้จากการขายและบริการให้ลูกค้าภายนอก	554	823	1,377	74	94	1,545	722
รายได้ระหว่างส่วนงาน	10	-	10	96	5	111	-
รายได้อื่น	-	-	-	-	4	4	4
รวมรายได้	564	823	1,387	170	103	1,660	726
ผลการดำเนินงาน							
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(78)	28	(50)	(17)	66	(1)	20
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วนรายได้ดอกเบี้ย							
กำไรจากมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน							25
ค่าใช้จ่ายในการขาย							46
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(5)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							(150)
ต้นทุนทางการเงิน							(18)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้							(103)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(185)
ขาดทุนสำหรับงวด							(21)
							(206)

24. การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**24.1 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีการระดมทุนเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 861 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 724 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 181 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2568: 180 ล้านบาท)

24.2 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีการระดมทุนในการจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนเงิน 1.5 พันล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนพฤษภาคม 2569 (31 ธันวาคม 2568: 1.5 พันล้านบาท) ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯเข้าทำสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2569)

24.3 การระดมทุนจากการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุน โดยกลุ่มบริษัทมีการระดมทุนในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 102 ล้านบาท)

24.4 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	135	153	91	88
1 ถึง 5 ปี	68	118	68	80
รวม	203	271	159	168

24.5 การค้าประกัน

- (1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน ดังนี้

			(หน่วย: ล้านบาท)	
			งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
ผู้ค้าประกัน	ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	(ตรวจสอบแล้ว)	
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญา ค้าประกัน	บริษัทย่อยและการร่วมค้า	10,497	10,497

- (2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
หนังสือค้าประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา		162	162	160	160
หนังสือค้าประกันการจัดสรรที่ดิน					
ให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ		471	507	163	197
หนังสือค้าประกันการใช้ไฟฟ้า		21	21	21	21
รวม		654	690	344	378

24.6 การระดมทุนเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

- (1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 174 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2568: 0.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

24.7 ภาระผูกพันเกี่ยวกับข้อตกลงค่าสิทธิเครื่องหมายการค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง

- ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี 3 เดือน โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2565 และสามารถต่ออายุได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิเครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันวันที่ 23 มกราคม 2566 หรือ 30 วันหลังจากได้รับชำระค่าสิทธิเต็มจำนวนสำหรับยูนิตสุดท้ายของโครงการ
- ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสมาชิกและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเริ่มวันที่ 26 สิงหาคม 2567

24.8 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ บริษัทย่อย และการร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

- 24.8.1 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและดัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ” เนื่องจาก รฟม. ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของรฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯ ได้เป็นการเฉพาะ แต่เพียงผู้เดียว 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 โอโซก สามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน โอโซกได้ ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปฐกฐินหรือกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งของโครงการมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใดๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน โอโซก 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 2569 บริษัทฯ บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน โอโซก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,308 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 2,311 ล้านบาท) ซึ่งผลของบางคดีมีข้อสรุปแล้ว และบริษัทย่อยได้บันทึกผลเสียหายในงวดปัจจุบันเป็นจำนวน 1 ล้านบาท ในขณะที่คดีฟ้องร้องอื่นๆ ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯและบริษัทย่อยในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 “โครงการแอชตัน โอโซก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคายาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

ข้อ 5) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทย่อย
เจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ
(หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่
เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของ
โครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ
ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการ
ผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวด
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะ
ได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของ
บริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียใดๆกับกลุ่มบริษัท
นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม
1.8 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 15) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ
เชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหา
แหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่ม
บริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับลูกค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

24.8.2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯชำระหนี้ให้แก่โจทก์เกี่ยวกับการ
ปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งรวมจำนวนเงิน 42 ล้านบาท
พร้อมกับดอกเบี้ย รวมเงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 ล้านบาท ดังนั้น
บริษัทฯจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ใน
งบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกา

24.8.3 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มบุคคลซึ่ง
กล่าวหาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้าง
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทฯ โดยบริษัท
ย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัท
ย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มี
คำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้ง
จำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่
ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

- 24.8.4 ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่งดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในผังถนนราชปรารภเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออกอาคารชุด 3 ทาง และบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ผลคดียุติธรรมมีคำพิพากษายกฟ้องแล้วในส่วนของคดีแพ่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 และเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายกฟ้องตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีแพ่งอยู่ระหว่างระยะเวลายื่นฎีกา และในส่วนคดีอาญา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องสำหรับจำเลยที่เป็นบุคคลธรรมดาทั้งหมดแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนนิติบุคคล ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีอาญาจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- 24.8.5 ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2563 การร่วมค้าแห่งหนึ่ง (ปัจจุบันมีฐานะเป็นบริษัทย่อย) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ “ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4 (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 3 ราย ต่อศาลปกครองกลาง ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าบริษัทย่อยดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกบริษัทย่อยเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด โดยผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องและขอให้ศาลเพิกถอนมติให้ความเห็นชอบ EIA ของโครงการฯ และขอให้เพิกถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้เลื่อนการประชุมพิจารณารายงาน EIA และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน EIA ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ต่อมาบริษัทย่อยในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครองกลาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยดังกล่าวเห็นว่าบริษัทย่อยได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นเป็นไปตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานของรัฐได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบการออกใบอนุญาต จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง โดยผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองกลาง และผู้ร้องสอดยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

- 24.8.6 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯ ฤๅณิ๑นิตินุก๑ล๑การ๑ช๑ด๑แห่งหนึ่งฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 512 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯ ฤๅณิ๑นิตินุก๑ล๑การ๑ช๑ด๑ซื้อข๑ย ๑ละเมิดสิทธิผู้บริ๑ก๑เกี่ยวกับการก่อสร้างพบข้อบกพร่อง และมีความเสียหายเกิดขึ้นในทรัพย์สินกลางที่เกิดจากความบกพร่องจากการดำเนินการก่อสร้าง การออกแบบไม่ได้มาตรฐาน ใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ ไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่เป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ ต่อมาในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 วันนัดสืบพยานครั้งแรก โจท๑ก็ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขทุนทรัพย์ เพิ่มเติมเป็น 589 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจท๑ ต่อมาโจท๑ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และวันที่ 26 มกราคม 2569 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระค่าเสียหายในส่วนเฉพาะช่องจ๑คร๑ที่ขาดไปและค่าเสียหายจากการติดตั้งกระจกเพียงบางส่วน ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างขั้นตอนการขอขึ้นฎีกา ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ ฤๅณิ๑นิตินุก๑ล๑การ๑ช๑ด๑ต้องตามกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นไปตามใบอนุญาตการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตไว้ ซึ่งเป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี
- 24.8.7 นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีก 62 คดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมเป็นจำนวน 232 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: จำนวน 47 คดี 184 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 10 คดี 80 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2568: จำนวน 9 คดี 79 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว
- 24.8.8 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องอื่น 23 คดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 31 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: จำนวน 24 คดี 51 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม การร่วมค้ำได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการร่วมค้ำจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว ในเดือนเมษายน 2569 มีเพิ่มเติมจำนวน 2 คดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวม 1 ล้านบาท

24.8.9 ในเดือนเมษายน 2569 กลุ่มบริษัทถูกบุคคลหนึ่งฟ้องเป็นจำเลยร่วม เรียกร้องให้เพิกถอนโฉนดที่ดินและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องซึ่งกลุ่มบริษัทย่อยซื้อมาจากบริษัทแห่งหนึ่ง (จำเลยที่ 1) โดยอ้างว่าการออกโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หากไม่สามารถเพิกถอนโฉนดที่ดินและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องได้ ให้จำเลยที่ 1 และบริษัทย่อยที่ถูกฟ้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแทน ปัจจุบันคดีดังกล่าวยังไม่มีข้อสรุปและยังไม่สามารถคาดการณ์จำนวนเงินได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องจึงเชื่อมั่นว่าจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว ดังนั้นกลุ่มบริษัทย่อยจึงยังไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี

25. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

26.1 เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 538 ล้านบาท แบบมีหลักประกันชนิดระบุชื่อ ผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 2 ปี 5 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยออกให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

26.2 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2569 และวันที่ 20 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายภายในเดือนพฤษภาคม 2569 และมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	อัตราเงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	จำนวนเงินปันผลรวม (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	18.00	11
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	79.00	8
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	31.00	202
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	97.00	11
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	44.00	7

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัทย่อย	อัตราเงินปันผล	จำนวนเงินปันผลรวม
	(บาทต่อหุ้น)	(ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	1.90	19
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	1.70	10
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	38.00	5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	12.00	22
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5.00	19
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	3.20	18

26.3 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารบริษัทฯมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด จำนวน 9,999,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 90.42 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 904 ล้านบาท

26.4 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 20,831,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 437,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 416,625,515.70 บาท โดยวิัตต์หุ้นจดทะเบียนจำนวน 208,312,000 หุ้นที่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัทไม่ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-ESOP W1

26.5 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียนเดิม	ทุนจดทะเบียนใหม่
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	600	150
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	1,000	250
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	650	163

27. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569