

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจเกิดขึ้นจากเรื่องที่ถูกกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42.8.1 เกี่ยวกับคดีของโครงการแอชตัน อโศก (“โครงการ”) ที่ดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17)

ฝ่ายบริหารของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด อยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม ทำให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

สถานการณ์ดังกล่าวมีความซับซ้อนทั้งทางด้านกฎหมายและด้านความเป็นไปได้ และยากที่จะคาดการณ์ผลกระทบในที่สุดได้ในขณะนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯได้พิจารณาว่า บริษัทฯยังไม่อยู่ในสถานการณ์ที่สามารถประเมินจำนวนเงินความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น เพราะปัจจุบันนั้นยังมีความไม่แน่นอนหลายส่วนจากผลกระทบต่อกิจการจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดซึ่งคดีถึงที่สุดเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 และคำพิพากษาของศาลปกครองกลางของอีกคดีหนึ่งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 (ปัจจุบันคดีนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด) ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42.8.1 ดังนั้น จึงเป็นเหตุที่ยังอยู่นอกเหนือวิสัยที่ข้าพเจ้าจะได้มาซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับประมาณการผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากผลกระทบจากคำพิพากษาคดีต่างๆทั้งที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบัน หรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างเที่ยงธรรมและให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในสถานการณ์เช่นนี้ จึงทำให้ข้าพเจ้ายังไม่สามารถสรุปได้ถึงจำนวนเงินสำรองที่ควรจะต้องตั้งไว้ในบัญชี ดังเช่น สำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ค่าเผื่อผลเสียหายต่อโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และประมาณการหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเพียงใด ดังนั้น ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จึงมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว ซึ่งข้าพเจ้าถือได้ว่าเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

1. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 42.8.1 อาจมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียใดๆกับกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อชำระหนี้สินและการผูกพันได้ และมีความสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด
2. ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ข้อ 5.8 และข้อ 20 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งบริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนอฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

นอกจากเรื่องที่ได้กล่าวไว้ในวรรค เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เรื่องสำคัญในการตรวจสอบพร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเป็นตัวชี้วัดหลักของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลูกค้า รวมถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริง และความถูกต้องของมูลค่าในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย

- สอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจ ประเมิน และสุ่มเลือกตัวอย่าง เพื่อทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ดังกล่าวข้างต้นซึ่งกลุ่มบริษัทได้ออกแบบไว้เพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นจริงและการรับรู้มูลค่าของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ขยายขอบเขตการทดสอบการควบคุมภายในที่ตอบสนองต่อความเสี่ยงดังกล่าวด้วย
- ประเมินนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตัวอย่างรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้รายได้ในระหว่างปีและพิจารณาการรับรู้รายได้ดังกล่าวกับเงื่อนไขทางการค้าและนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตัวอย่างตรวจคัดตอนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบแบบแยกย่อยรวมถึงวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการบันทึกบัญชีเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่บันทึกบัญชีผ่านใบสำคัญทั่วไป

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การรวบรวมข้อมูลที่ต้องใช้ในการคำนวณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหลายขั้นตอน และ กลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาการประมาณค่าเผื่อการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

- ทำความเข้าใจนโยบายและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสอบถามผู้รับผิดชอบ
- ประเมินข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สุ่มตัวอย่างทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทดสอบการคำนวณ

การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินและหนังสือชี้ชวนในการออกหุ้นกู้

กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่มีสาระสำคัญ และมีสัญญากู้ยืมเงินและหนังสือชี้ชวนจำนวนมาก โดยแต่ละสัญญากู้ยืมเงินและหนังสือชี้ชวนได้ระบุเงื่อนไขที่แตกต่างกันที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตาม นอกจากนี้ การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินและหนังสือชี้ชวนในการออกหุ้นกู้เป็นเรื่องที่สำคัญ เนื่องจากหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงิน และอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินและหนังสือชี้ชวนในการออกหุ้นกู้ประกอบด้วย

- สอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจ และประเมินกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้และหนังสือชี้ชวนการออกหุ้นกู้
- อ่านสัญญาเงินกู้ และหนังสือชี้ชวนเพื่อทำความเข้าใจเงื่อนไขต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตาม โดยเฉพาะข้อกำหนดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
- ทดสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ ทดสอบการคำนวณ และประเมินว่ากลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าวได้หรือไม่
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับเงื่อนไขต่างๆ ที่สำคัญตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และหนังสือชี้ชวน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องที่สำคัญ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.16 และข้อ 42.8.2 ถึง 42.8.7 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องจำนวนหลายคดี และมูลค่าการเรียกร้องค่าเสียหายรวมมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีและข้อพิพาทเพื่อพิจารณาบันทึกประมาณการหนี้สิน และ/หรือเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยฝ่ายบริหารจะนำความเห็นของฝ่ายกฎหมายรวมทั้งที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องมาประกอบการใช้ดุลยพินิจ ซึ่งเมื่อคดีฟ้องร้องสิ้นสุด ผลการพิพากษาอาจแตกต่างไปจากที่ฝ่ายบริหารได้บันทึกและ/หรือเปิดเผยไว้ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องที่สำคัญมีดังนี้

- สอบถามฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับกระบวนการที่ใช้ในการรวบรวมคดีความและการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรวบรวมข้อมูลคดีดังกล่าว
- อ่านคำฟ้อง คำพิพากษา เอกสารที่เกี่ยวข้องกับคดีความ เพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- สอบถามและขอจดหมายยืนยันจากฝ่ายกฎหมายและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทถึงความคืบหน้าและความเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มผลของคดีความ
- สอบถามฝ่ายบริหารเกี่ยวกับดุลยพินิจที่ผู้บริหารใช้ในการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากคดีความและข้อพิพาท และ/หรือการเปิดเผยข้อมูลของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
- ประเมินประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่กำหนดโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ ซึ่งฝ่ายบริหารได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ และได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมนั้นต้องใช้วิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสมและอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญต่างๆ และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวนที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยให้ความสำคัญกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มบริษัทใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- พิจารณาความเป็นอิสระและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมทั้งขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ
- สอบถามฝ่ายบริหารและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจและประเมินภาพรวมสภาพตลาดที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงแบบจำลองหรือวิธีการ รวมถึงข้อสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม
- สอบทานความครบถ้วนและสุ่มทดสอบความถูกต้องของข้อมูลนำเข้าที่ฝ่ายบริหารและผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2567
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	959,885,486	1,149,728,958	4,678,804,820	79,800,390	728,549,553
เงินรอรับจากการออกหุ้นกู้	25.2	1,515,000,000	-	-	1,515,000,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7, 4, 12	166,591,019	186,792,819	1,239,508,338	583,092,717	659,412,590
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคดอเบื้ยค้้างรับจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	-	617,230,807	92,632,924	-
เงินให้กู้ยืมแก่และคดอเบื้ยค้้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	20,007,173	2,555,016	-	58,976,232	215,617,653
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	16,858,656,044	17,171,897,877	17,143,790,008	958,101,517	1,416,463,521
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	11	65,364,386	108,749,082	258,053,520	15,666	48,248
เงินจ่ายล่วงหน้าทำงานก่อสร้าง		31,205,048	70,376,604	283,896,507	7,495,506	7,559,171
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	13	7,858,424	6,245,522	6,037,810	21,665,841	1,661,590
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14	375,482,081	220,859,724	172,973,890	290,400,515	163,902,694
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		20,000,049,661	18,917,205,602	24,400,295,700	3,607,181,308	8,407,647,534
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้้างประกัน	15	249,140,755	197,072,321	189,819,795	116,403,397	78,000,040
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	16	359,449,456	383,402,075	385,592,821	34,314,512	35,275,946
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	17	-	-	-	5,605,853,707	7,314,090,660
เงินลงทุนในการร่วมค้้าง	18	2,351,803,013	3,976,014,886	4,637,717,340	1,803,399,142	3,408,265,100
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคดอเบื้ยค้้างรับจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	1,120,252,338	1,858,056,707	3,693,623,353	914,621,034	1,539,266,471
เงินให้กู้ยืมแก่และคดอเบื้ยค้้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	13,340,304,340	13,178,637,602
ที่ดินรอการพัฒนา	19	1,188,824,152	1,677,930,434	1,678,965,388	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20	1,970,801,184	615,779,877	565,863,700	356,499,973	349,188,078
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21	443,371,548	292,514,805	213,190,204	94,654,650	115,373,567
สินทรัพย์สิทธิการใช้	28	45,485,885	73,050,003	83,051,442	20,742,397	58,430,756
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22	100,047,396	145,946,409	194,474,138	97,063,216	142,110,680
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการค้้างบัญชี	38	448,791,885	453,109,484	924,003,616	327,221,279	336,008,972
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		489,023,249	428,539,038	340,496,852	126,692,598	131,728,607
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,766,990,861	10,101,416,039	12,906,798,649	26,404,447,980	36,767,926,759
รวมสินทรัพย์		28,767,040,522	29,018,621,641	37,307,094,349	26,444,951,553	45,175,574,293

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีวันเคา ลีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	-	1,705,032,795	2,592,561,363	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7, 12, 24	1,520,450,712	1,323,977,160	1,613,902,434	630,319,509	731,537,805
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	3,811,928,499	5,260,372,023	7,050,065,416	3,811,928,499	5,260,372,023
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	2,802,927,778	365,218,703	853,701,607	1,068,176,547	108,555,114
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	108,307,220	98,791,107	84,123,891	103,167,318	93,214,430
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	706,033,611	-	-	5,006,253,334	6,014,850,224
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	27	350,000,000	350,000,000	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	3,328,475,195	1,690,662,400	223,522,303	1,731,097,450	690,662,400
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		28,536,912	78,144,285	141,343,444	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	29	189,825,253	169,209,989	133,009,459	102,952,978	113,504,656
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7, 12	943,511,876	1,140,667,825	1,783,144,450	610,984,735	723,614,011
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		193,758,714	182,165,554	164,470,717	32,771,693	38,062,290
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7	28,932,875	18,883,895	36,660,247	27,811,627	17,630,491
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	30	100,907,220	81,954,462	67,289,056	35,989,970	43,067,420
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,113,595,865	12,465,080,198	14,743,794,387	13,835,070,864	23,529,551,640
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	2,252,623,474	2,814,749,973	8,047,899,559	2,252,623,474	2,814,749,973
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	24,572,228	213,669,345	1,605,100,516	24,572,228	159,106,280
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	80,291,059	1,047,777,899	265,569,059	80,291,059	543,318,648
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	191,768,135	266,004,160	330,338,469	176,011,476	260,197,771
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38	140,519,289	7,338,332	22,605,694	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	31	111,900,287	105,393,390	116,182,307	87,861,622	82,439,378
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	29	40,977,318	40,410,447	43,219,307	39,477,216	38,986,575
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		17,362,696	33,054,077	30,589,079	16,098,220	31,747,600
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,860,014,486	4,528,397,623	10,461,503,990	2,676,935,295	3,930,546,225
รวมหนี้สิน		16,973,610,351	16,993,477,821	25,205,298,377	17,765,617,089	32,475,716,530

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567
ส่วนของผู้อถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	32					
หุ้นสามัญ 4,374,567,157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท						
(1 มกราคม 2567: หุ้นสามัญ 5,207,811,997 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท)						
(31 ธันวาคม 2567: หุ้นสามัญ 4,784,567,157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท)	437,456,716	478,456,716	520,781,200	437,456,716	478,456,716	520,781,200
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 4,166,255,157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท	416,625,516	416,625,516	416,625,516	416,625,516	416,625,516	416,625,516
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	6,300,705,827	6,300,705,827	6,300,705,827	6,300,705,827	6,300,705,827	6,300,705,827
หุ้นกู้ค้ำประกันที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	34	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	33	36,016,938	34,880,848	29,499,533	36,016,938	34,880,848
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	35	52,078,120	52,078,120	52,078,120	52,078,120	52,078,120
ยังไม่ได้จัดสรร	1,569,671,115	1,794,643,566	1,953,298,315	801,136,197	2,027,755,600	2,900,948,767
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	(44,336,834)	(32,877,825)	(55,137,122)	-	-	-
ส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทฯ	11,330,760,682	11,566,056,052	11,697,070,189	10,606,562,598	11,832,045,911	12,699,857,763
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	17.2	462,669,489	459,087,768	404,725,783	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	11,793,430,171	12,025,143,820	12,101,795,972	10,606,562,598	11,832,045,911	12,699,857,763
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	28,767,040,522	29,018,621,641	37,307,094,349	26,444,951,553	29,597,663,000	45,175,574,293

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

กรรมการ

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้อถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไรหรือขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	๓	4,964,428,119	5,034,341,675	668,659,217	1,112,772,526
รายได้จากการบริหารโครงการ	๓	226,615,905	341,287,165	473,892,894	692,297,481
รายได้ค่าโฆษณา	๓	111,995,858	145,393,259	105,745,133	180,071,481
รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	๓	157,819,818	129,921,240	158,698,249	128,813,860
รายได้ค่าบริการ		168,954,821	154,500,348	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	๓	86,818,228	235,160,069	656,438,045	818,596,291
รายได้เงินปันผล	7, 17, 18	1,462,181	-	310,636,793	1,077,747,295
รายได้อื่น	7, 17, 18, 20	836,742,247	619,905,121	181,968,480	887,286,362
รวมรายได้		6,554,837,177	6,660,508,877	2,556,038,811	4,897,585,296
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		3,868,022,194	3,635,661,752	552,354,262	928,998,335
ต้นทุนการบริหารโครงการ		234,228,845	308,560,836	555,863,293	691,733,154
ต้นทุนค่าโฆษณา		138,364,293	100,410,302	138,866,758	204,192,710
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกัน		66,942,138	53,398,803	68,635,302	50,140,198
ต้นทุนค่าบริการ		121,681,247	105,377,762	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		743,576,650	816,886,122	81,854,599	183,272,023
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	17, 18	714,430,806	914,526,991	1,182,718,174	1,483,326,122
รวมค่าใช้จ่าย		5,887,246,173	5,934,822,568	2,580,292,388	3,541,662,542
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		667,591,004	725,686,309	(24,253,577)	1,355,922,754
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	18, 2	160,339,159	480,946,993	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	7, 36	(556,044,224)	(410,679,051)	(912,940,600)	(1,446,210,852)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		271,885,939	795,954,251	(937,194,177)	(90,288,098)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	38	(212,638,689)	(378,421,390)	(8,787,692)	(265,825,302)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		59,247,250	417,532,861	(945,981,869)	(356,113,400)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

				(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้					
		(11,459,009)	3,447,607	-	-
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	31	-	(9,946,154)	-	(5,200,471)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(11,459,009)	(6,498,547)	-	(5,200,471)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		47,788,241	411,034,314	(945,981,869)	(361,313,871)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
		55,665,083	363,170,701	(945,981,869)	(356,113,400)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
		3,582,167	54,362,160		
		59,247,250	417,532,861		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
		44,206,074	356,672,154	(945,981,869)	(361,313,871)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
		3,582,167	54,362,160		
		47,788,241	411,034,314		
(หน่วย: บาทต่อหุ้น)					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	39	(0.054)	0.020	(0.295)	(0.152)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	ส่วนทุนจากการขาย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวม
					จัดสรรแล้ว -	ยังไม่จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	29,499,533	52,078,120	2,871,874,839	12,670,783,835
						29,073,928	29,073,928
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	29,499,533	52,078,120	2,900,948,767	12,699,857,763
						(356,113,400)	(356,113,400)
						(5,200,471)	(5,200,471)
						(361,313,871)	(361,313,871)
						(300,283,561)	(300,283,561)
				5,381,315		-	5,381,315
						(211,595,735)	(211,595,735)
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	34,880,848	52,078,120	2,027,755,600	11,832,045,911
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	34,880,848	52,078,120	1,909,253,478	11,713,543,789
						118,502,122	118,502,122
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	34,880,848	52,078,120	2,027,755,600	11,832,045,911
						(945,981,869)	(945,981,869)
						-	-
						(945,981,869)	(945,981,869)
						(280,637,534)	(280,637,534)
				1,136,090		-	1,136,090
416,625,516	-	6,300,705,827	3,000,000,000	36,016,938	52,078,120	801,136,197	10,606,562,598

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - ตามที่เผยแพร่ไว้
 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี (หมายเหตุ 4)
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - ปรับปรุงใหม่
 ขาดทุนสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)
 เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (หมายเหตุ 34.3)
 ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 33)
 กสิธนาคารสินทรัพย์การเงินได้รอดักบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ
 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (หมายเหตุ 38)
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ตามที่เผยแพร่ไว้
 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี (หมายเหตุ 4)
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ปรับปรุงใหม่
 ขาดทุนสำหรับปี
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี
 เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (หมายเหตุ 34.3)
 ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 33)
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	271,885,939	795,954,251	(937,194,177)	(90,288,098)
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	3,927,920,689	3,919,758,587	610,244,527	1,132,982,589
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	194,123,990	167,279,436	330,606	746,800
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	135,137,664	141,196,395	74,535,522	96,307,917
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,890,854	3,730,125	118,375,411	557,215
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินให้กู้ยืม	12,796,559	256,795	12,796,559	256,795
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	708,961	30,732,081	708,961	-
โอนส่วนค่าจากการชำระบัญชี	-	18,811,690	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการตีราคาเป็นมูลค่าสุทธิธรรม	(721,923,151)	24,486,840	29,450,664	(64,775,622)
โอนกลับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(59,898,495)	(287,126,390)	(57,890,265)	(203,984,254)
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,136,090	5,381,315	1,078,976	5,118,297
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(4,251)	(5,464)	(4,251)	(5,464)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	287,552	742,098	-	150,466
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	18,040,205	5,608,972	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	326,474	824,327	326,474	824,327
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	119,213	136,144	51,730	-
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	255,836,037	626,903,141
กำไรจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	(109,667,687)	(414,351,206)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย	-	(87,799,365)	-	(324,350,781)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(513,150,384)	-	237,370,412
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	621,900,000	285,469,800
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(160,339,159)	(480,946,993)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	299,572	-	(581,395)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(1,036,015)	100,309	(839,472)	(799,213)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	16,473,241	(6,492,503)	12,569,664	(7,548,786)
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินระยะสั้น (โอนกลับ)	24,391,203	59,774,281	(8,400,362)	58,883,072
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินระยะยาว (โอนกลับ)	566,871	(2,808,860)	490,641	(4,232,732)
รายได้ทางการเงิน	(86,818,228)	(235,160,069)	(656,438,045)	(818,596,291)
เงินปันผลรับ	(1,462,181)	-	(310,636,793)	(1,077,747,295)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	556,044,224	410,679,051	912,940,600	1,446,210,852
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	4,137,667,821	3,971,982,669	569,983,925	885,101,941
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(42,416,071)	(38,163,211)	35,967,291	375,697,415
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,353,642,005)	(2,709,300,977)	(84,317,047)	(364,699,463)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(149,799,183)	(227,430,067)	(298,024)	(701,913)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	39,171,556	134,152,587	63,665	2,825,152
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(1,454,350)	(202,248)	(20,000,000)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,985,028	(96,345,132)	(126,497,823)	(49,421,841)
ที่ดินรอการพัฒนา	(10,436,468)	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,278,889)	1,420,581	959,593	1,841
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(36,865,437)	(13,044,238)	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินค่านำเงินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	133,851,518	(88,431,815)	(104,174,636)	(92,354,882)
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	(7,600,716)	(26,919,359)	(2,151,316)	(5,895,778)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(222,611,714)	(81,212,091)	(112,629,275)	(287,259,747)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	7,300,783	52,061,367	(5,290,597)	5,358,770
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10,048,980	(17,776,352)	10,181,136	(17,176,792)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,111,690)	13,847,018	(7,077,450)	4,001,557
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(16,111,380)	2,143,996	(15,649,380)	2,127,996
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(9,966,344)	(17,009,247)	(7,147,420)	(17,009,247)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,506,731,439	859,773,481	131,922,642	440,595,009
รับคืนภาษีเงินได้	39,458,958	119,323,098	34,279,173	69,397,345
จ่ายภาษีเงินได้	(219,515,172)	(358,468,397)	(29,294,893)	(39,750,524)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,326,675,225	620,628,182	136,906,922	470,241,830
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(52,068,434)	(7,252,526)	(38,403,357)	(10,000,000)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(17,452,158)	(1,517,274)	454,886,061	(1,030,105,725)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(209,500,000)	(111,500,000)	(266,893,137)	(239,855,035)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	627,432,063	2,133,520,273	643,546,709	1,916,316,888
เงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(249,373,492)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย	-	660,592,522	-	770,885,939
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,267,706)	(1,824,750)	-	-
เงินสดรับจากการลงทุนและชำระบัญชีในบริษัทย่อย	-	-	572,346	431,736,812
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(456,254,310)	(1,495,525,201)	(357,547,310)	(3,250,490,129)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย	660,635,166	1,302,766,235	-	-
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,468,124	68,180,903	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	51,562,798	648,380,596	399,553,579	1,185,568,908
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	920,475,728	-	920,475,728
เงินสดรับจากเงินปันผล	115,187,216	616,437,165	310,636,793	1,077,747,295
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	1,138,463	6,369,661	841,921	5,885,328
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	23,579,795	-	4,460,762	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(230,698,408)	(176,813,991)	(1,045,791)	(11,369,156)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(11,079,438)	-	(18,000,000)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	513,762,609	4,301,836,411	1,150,608,576	1,748,796,853

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(308,242,800)	(632,687,900)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	680,616,648	-	1,359,807,768	2,919,053,179
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(110,294,106)	(100,819,888)	(105,245,866)	(97,042,409)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	2,017,229,586	3,553,076,169	2,017,229,586	3,044,608,288
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	(1,513,620,950)	(2,371,973,250)	(1,513,620,950)	(2,371,973,250)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,063,680,506	1,037,619,921	2,153,581,000	307,880,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,182,922,804)	(1,678,400,790)	(1,316,631,339)	(194,036,581)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,770,000,000	-	1,770,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินหุ้นกู้ระยะยาว	(5,264,100,000)	(7,056,500,000)	(5,264,100,000)	(7,056,500,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(142,193,292)	(48,014,689)	(115,752,936)	(28,844,126)
จ่ายดอกเบี้ย	(759,796,114)	(853,556,292)	(640,894,390)	(1,308,250,840)
จ่ายเงินปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(280,637,534)	(300,283,561)	(280,637,534)	(300,283,561)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(446)	(175)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,030,281,306)	(8,451,540,455)	(1,936,264,661)	(5,085,389,300)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(189,843,472)	(3,529,075,862)	(648,749,163)	(2,866,350,617)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,149,728,958	4,678,804,820	728,549,553	3,594,900,170
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	959,885,486	1,149,728,958	79,800,390	728,549,553

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	11,946,143	17,402,952	11,697,903	17,402,952
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	681,696,817	-	847,023,500
รับรู้รายการขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	11,459,009	(3,447,607)	-	-
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	-	50,600,000
เจ้าหน้าที่จากการซื้อสินทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,066,762)	15,556,482	(16,897)	(104,767)
กลับรายการสินทรัพย์ถาวรเงินได้รอตัดบัญชี	-	211,595,735	-	211,595,735
ลูกหนี้ค่าหุ้นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	440,000,000
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	12,712,833	-	6,500,589
เงินลงทุนในการร่วมค้าเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,670,825,997	800,200,106	-	-
เงินรอรับจากการออกหุ้นกู้	1,515,000,000	-	1,515,000,000	-
โอนเปลี่ยนประเภทจากตัวสัญญาใช้เงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	1,396,790,000	-	-	-
โอนที่ดินรอพัฒนาไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	393,970,409	-	-	-
โอนที่ดินรอพัฒนาไปต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	105,572,341	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้นสามัญ	
			2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	ลงทุนในกิจการอื่น ๆ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์เทนเนอร์ส จำกัด	นายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้นสามัญ	
			2568	2567
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	รับทำสื่อโฆษณา	ไทย	99.97	99.97
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในกิจการอื่น ๆ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอกซ์แล็บ ดิจิทัล จำกัด	ให้บริการการจัดประชุมสัมมนาทางวิชาการ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ โอมิ รางน้ำ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”)	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท นามิสเต อิลล์ริสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท บลิส โพลี เทรี เอสเคท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เดวิกา อิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ซี ออฟ ทวีริสอร์ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเคท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เคาปูน จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โนนนันทน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	99.80
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุบลสุข ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ภูผาอากาศ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอ เพรอน เอสเคท จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	99.80
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	74.00
บริษัท อนันดา แอแพค พระรามเก้า ทุ จำกัด ⁽²⁾	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	86.50

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้นสามัญ	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</u>				
บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>				
บริษัท เอคิซี - เจวี 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด</u>				
บริษัท เอเอ็นวีซี จำกัด	นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เอ เพรอน เอสเคท จำกัด</u>				
บริษัท กรีนโซนดิเวลเลพเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เจวี - โค 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	99.80
บริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	99.70
(เดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี - เจวี 26 จำกัด”)				
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท กรีน โซนดิเวลเลพเม้นท์ จำกัด</u>				
บริษัท ฟินนาเคิล ลิฟวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.90	99.90
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท บลู เด็ค จำกัด</u>				
บริษัท ซิกส์แฟ็ค ฟิตเนส จำกัด (หมายเหตุ 17.3.2)	ให้เช่าพื้นที่	ไทย	99.99	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไอดีโอ โมบิ รังน้ำ จำกัด</u>				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	74.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา เอแคว พระรามเก้า ทุ จำกัด</u>				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	74.00

⁽¹⁾ อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

⁽²⁾ เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรงในระหว่างปี 2568

⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อมในระหว่างปี 2568

⁽⁴⁾ อยู่ระหว่างการจดทะเบียนชำระบัญชี

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 และข้อ 18

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีและผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในปีปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และทำให้นักลงทุนได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากยิ่งขึ้น โดยปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทใช้ นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2567	2567	2567	2567
งบฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	33	35	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	319	283	148	36
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(51)	(30)	(29)	(7)
รวมสินทรัพย์	301	288	119	29
หนี้สิน				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7	23	-	-
รวมหนี้สิน	7	23	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม	294	265	119	29
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	294	265	119	29
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	301	288	119	29

(หน่วย: ล้านบาท)

เพิ่มขึ้น (ลดลง)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2567
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรหรือขาดทุน:		
รายได้		
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน	(24)	65
รวมรายได้	(24)	65
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่า	(32)	(35)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12)	(12)
รวมค่าใช้จ่าย	(44)	(47)
กำไรจากการดำเนินงาน	20	112
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	29	112
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(22)
กำไรสำหรับปี	29	90
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	29	90
การแบ่งปันกำไร		
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	29	90
กำไรต่อหุ้น (บาท)		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.007	0.022

5. นโยบายการบัญชี

5.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทจะถือว่าเกิดสัญญาที่ทำกับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทได้เข้าผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันที่ใช้บังคับได้ กลุ่มบริษัทจะระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และปันส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์ที่เหมาะสม

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

การรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการแล้ว

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้ค่าบริการอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความน่าจะเป็นในการรับรู้รายได้จากการบริการอื่นที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการ ปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น / ลดลง อายุของโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เฉพาะในกรณีที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มี การกลับรายการที่มีนัยสำคัญของจำนวนรายได้ที่รับรู้สะสม

ข) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ง) รายได้เงินปันผล

เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

5.2 การรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ก) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าสูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ข) ต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาบันทึกต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่ผ่านมาแล้วในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการทั้งจำนวน ยกเว้นกลุ่มบริษัทสามารถระบุได้ว่าต้นทุนที่เกิดขึ้นมีความเกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าได้อย่างเฉพาะเจาะจง และเป็นต้นทุนที่จะนำไปใช้ในการปฏิบัติตามภาระที่ต้องทำให้สำเร็จในอนาคต และกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนต้นทุนดังกล่าว กลุ่มบริษัทจึงจะบันทึกต้นทุนนั้นเป็นสินทรัพย์ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน

ก) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย และราคาขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.3 ยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน เป็นต้น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

เจ้าหนี้ค่าบริหารโครงการ

กลุ่มบริษัทจะรับรู้เจ้าหนี้ค่าบริหารโครงการเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระต้องจ่ายชำระคืนค่าตอบแทนในกรณีที่กลุ่มบริษัทได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า และคาดได้ว่าจะจ่ายชำระคืนสิ่งตอบแทนนั้นบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบันเกินกว่ารายได้ที่รับรู้สะสม โดยแสดงเป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน โดยกิจการยังมีการที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร เชื่อกันถึงกำหนดชำระแต่ยังมีได้นำฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดขายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.5 ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

กลุ่มบริษัทแสดงลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

5.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง คอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าจากการลงทุน (ถ้ามี)

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

5.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

อายุการใช้ประโยชน์

3 ปี 5 ปี และ 10 ปี

5.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5.13 สัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาด่วน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

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

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาด่วนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งชดเชยตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น เป็นต้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกลดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุด

ซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.20 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดคงประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรกเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะ โอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้เงินปันผลในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้เงินปันผลในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตราการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตราการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

5.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

6.1 การไม่รวมงบการเงินของบริษัทที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่าหนึ่งในงบการเงินรวม

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในการร่วมค้าในสัดส่วนที่มากกว่าหนึ่งใน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18) แต่เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนดังกล่าว โดยสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคนอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้นกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมร่วมกันกับผู้ร่วมค้า ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

6.2 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัททำกับลูกค้าซึ่งระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน กลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเงินที่ได้รับมาดังกล่าวไม่ถือเป็นองค์ประกอบที่เกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากลูกค้าดังกล่าวไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อกลุ่มบริษัท แต่ใช้เพื่อป้องกันกลุ่มบริษัทจากการที่ลูกค้ามีอาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

6.3 ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

6.4 ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะ โครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

6.5 ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภคที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

6.6 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

6.7 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าเมื่อพบว่าบริษัทเหล่านั้นดำเนินธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานที่มูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้น ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

6.8 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6.9 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

6.10 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

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

6.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและฝ่ายบริหาร และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด และฝ่ายบริหารประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

6.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / สินทรัพย์ไม่มีตัวตน / ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

6.13 สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6.14 การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมต่างๆ

6.15 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6.16 คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีประมาณการหนี้สินและ/หรือหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อว่าจำนวนประมาณการหนี้สิน (หากมี) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีความเหมาะสมแล้ว การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยและการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 ถึงข้อ 18 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กรีนวิลล์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้ถือหุ้น/กรรมการร่วมกัน
บริษัท ทัสคานี วิลล์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ทอสกานา วิลล์ คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ทัสคานี วิลล์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
กรรมการ	กรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

- 7.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	44	-	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการบริหาร โครงการ	-	-	333	446	ราคาตามสัญญารายโครงการ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการ ตามที่ระบุในสัญญา และต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	-	-	56	84	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนระหว่างปี
รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	3	2	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	30	14	ราคาตามสัญญา
รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 17.1)	-	-	197	615	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	587	597	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 17.3.8)	-	-	-	383	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการชำระบัญชี (หมายเหตุ 17.3.7)	-	-	110	414	ตามที่ได้รับจริงจากการชำระบัญชี
ขาดทุนจากการลดทุน (หมายเหตุ 17.3.5)	-	-	256	627	ตามที่เกิดขึ้นจริง
ต้นทุนค่าบริการ โครงการ	-	-	10	13	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	9	44	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	231	726	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี
ค่าบริการจ่าย	-	-	2	50	ราคาตามสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากการบริหารโครงการ	129	246	129	246	ราคาตามสัญญารายโครงการและร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	57	110	50	96	ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างปี
รายได้ดอกเบี้ย	83	170	68	143	ร้อยละคงที่ต่อปี
รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 18.2)	114*	616*	114	463	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	34	-	34	-	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

- 7.2 ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	592,381	665,028
การร่วมค้า	46,278	13,827	38,449	10,861
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,146	2,146
รวม	48,424	15,973	632,976	678,035
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,146)	(2,146)	(67,597)	(27,244)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	46,278	13,827	565,379	650,791
เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	20,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 24)				
บริษัทย่อย	-	-	113,596	154,024
การร่วมค้า	291,803	332,116	291,803	332,106
กรรมการ	75	-	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	291,878	332,116	405,399	486,130

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	216,853	127,518
การร่วมค้า	394,119	570,584	394,119	570,584
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	394,119	570,584	610,972	698,102
เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	630	509

7.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

7.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปีเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามสัญญาประกอบการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้แต่ละรายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	318,791	14,883	(128,010)	205,664
บริษัท อนันดา เอ็มเพค จำกัด	295,144	14,526	(86,557)	223,113
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	656,505	74,789	(12,844)	718,450
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	608,077	16,394	(624,471)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค พระรามเก้า ทุ จำกัด	-	172,137	(172,137)	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,878,517	292,729	(1,024,019)	1,147,227
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20,460)	(6,515)	-	(26,975)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,858,057	286,214	(1,024,019)	1,120,252
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,858,057			1,120,252

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	-	222,647	(130,014)	92,633
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอแอนด์ จำกัด	295,144	14,526	(86,557)	223,113
บริษัท อนันดา แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ สะพานควาย จำกัด	656,505	74,789	(12,844)	718,450
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	608,077	16,394	(624,471)	-
บริษัท อนันดา เอแอนด์ พระรามเก้า หู จำกัด	-	172,137	(172,137)	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,559,726	500,493	(1,026,023)	1,034,196
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20,460)	(6,482)	-	(26,942)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิ	1,539,266	494,011	(1,026,023)	1,007,254
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-			(92,633)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,539,266			914,621

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าบางส่วนถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

7.3.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามโดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2568
<u>เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>การร่วมค้า</u>				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	1,032	63,035	(49,061)	15,006
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	1,523	60,035	(56,557)	5,001
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,555	123,070	(105,618)	20,007
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(2,555)			(20,007)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี				

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด	213,563	92,505	(156,172)	149,896
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	21,851	125,237	-	147,088
บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด	3,073,052	2,125,043	(556,547)	4,641,548
บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด	1,857,591	-	(1,857,591)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด	109,378	4,813	-	114,191
บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด	1,948,405	182,952	(1,108,000)	1,023,357
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	712	31	-	743
บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด	63,464	4,696	(858)	67,302
บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด	241,087	26,416	(1,505)	265,998
บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด	305,763	42,896	-	348,659
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	109,104	5,367	-	114,471
บริษัท คาโนบิส เลคไซด์ จำกัด	343,249	16,196	(303)	359,142
บริษัท เดวีกา ฮิลล์ จำกัด	190,044	8,244	-	198,288
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	113,415	5,083	-	118,498
บริษัท นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	281,008	13,430	(354)	294,084
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	90,354	3,986	-	94,340
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	147,560	6,408	-	153,968
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	27,394	7,916	-	35,310
บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด	4,411,292	1,054,846	(156,000)	5,310,138
บริษัท บ้านนิรwaan จำกัด	-	508	(508)	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	-	23,137	-	23,137
บริษัท เอดีซี-เจวี 31 จำกัด	-	2,826	-	2,826
บริษัท เอกซ์เสป็ค ดีจิทัล จำกัด	-	131,396	-	131,396
บริษัท อนันดา เอเพค พระรามเก้า ทุ จำกัด	-	42,221	(9,195)	33,026
การร่วมค้า				
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	1,032	48,029	(49,061)	-
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	1,523	55,034	(56,557)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,550,841	4,029,216	(3,952,651)	13,627,406
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(156,585)	(96,627)	25,086	(228,126)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,394,256	3,932,589	(3,927,565)	13,399,280
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(215,618)			(58,976)
เงินให้กู้ยืมแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	13,178,638			13,340,304

7.3.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เหลือลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2568
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
การร่วมค้า				
บริษัท เอคซี-เจวี 21 จำกัด	-	311,852	(71,111)	240,741
บริษัท เอคซี-เจวี 23 จำกัด	-	521,850	(56,557)	465,293
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	833,702	(127,668)	706,034

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	942,253	45,967	(105,117)	883,103
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	365,087	21,529	(386,616)	-
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	572	1,565	(573)	1,564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	152,780	9,322	(49,715)	112,387
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	190,071	13,479	(69,504)	134,046
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด")	89,535	88,004	(26,000)	151,539
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	80,683	7,650	(31,906)	56,427
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	1,073,105	183,876	(1,137,204)	119,777
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	718,222	34,902	(7,000)	746,124
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	148,960	6,929	(800)	155,089
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	90,444	5,963	(28,296)	68,111
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เคาปูน จำกัด	116,313	1,095	(117,408)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รวมคำแหง จำกัด	195,385	1,868	(197,253)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	106,323	1,059	(107,382)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โนนนันทน์ จำกัด	101,776	10,783	(34,380)	78,179
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	168,732	15,371	(13,310)	170,793
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	146,109	15,117	(60,111)	101,115
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	174,323	34,831	(87,685)	121,469
บริษัท ไอทีโอ โมบิ รังน้ำ จำกัด	527,751	486,191	(134,856)	879,086
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด	112,897	5,953	(42,557)	76,293
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด	142,886	128,908	(32,000)	239,794
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	370,643	214,234	(420,075)	164,802

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท เอกซ์แอส คิซิท จำกัด	-	4,138	(4,138)
บริษัท เอคิซ-เจวี 31 จำกัด	-	10,266	(10,266)
บริษัท เอคิซ-เจวี 10 จำกัด	-	50,722	(10,201)
การร่วมค้า			
บริษัท เอคิซ-เจวี 21 จำกัด	-	311,852	(71,111)
บริษัท เอคิซ-เจวี 23 จำกัด	-	521,850	(56,557)
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและคอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	6,014,850	2,233,424	(3,242,021)
			5,006,253

7.3.4 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	20,460	16,108	177,045	176,488
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,515	4,352	78,023	557
ยอดคงเหลือปลายปี	26,975	20,460	255,068	177,045

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	85	102
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6	7
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 33)	-	1
รวม	91	110

7.5 การค้าประกันและการผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7.3 บริษัทมีภาระจากการค้าประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและการผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 ข้อ 42.5 และข้อ 42.6

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	1,162	6,783	370	435
เงินฝากธนาคาร	847,491	1,142,946	79,430	728,115
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	111,232	-	-	-
รวม	959,885	1,149,729	79,800	728,550

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.40 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,411	8,630	20,220	18,336
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,315	1,429	4,360	-
3 - 6 เดือน	6,979	271	7,701	-
6 - 12 เดือน	277	-	833	-
มากกว่า 12 เดือน	3	94	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,985	10,424	33,114	18,336

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	26,801	18,594	401	644
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8,860	34,853	1,967	1,515
3 - 6 เดือน	752	2,738	172	365
6 - 12 เดือน	2,749	572	15	147
มากกว่า 12 เดือน	9,165	7,143	5,800	5,800
รวม	48,327	63,900	8,355	8,471
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,113)	(5,329)	(5,011)	(5,011)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	42,214	58,571	3,344	3,460
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	62,199	68,995	36,458	21,796
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,206	23,051
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,293	3,403	597,656	636,648
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	53,229	145,555	47,761	38,553
รวม	81,668	151,104	647,623	698,252
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(36,880)	(37,016)	(100,988)	(60,635)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	44,788	114,088	546,635	637,617
<u>รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ</u>				
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	61,333	3,710	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,729)	-	-	-
รวมรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	59,604	3,710	-	-
รวม	166,591	186,793	583,093	659,413

รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระคาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	42,345	42,967	65,646	40,548
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	2,377	(622)	40,353	25,098
ยอดคงเหลือปลายปี	44,722	42,345	105,999	65,646

10. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	499,889	488,314	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	8,379,123	12,343,669	477,942	631,470
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,000,957	4,421,126	480,290	843,014
รวม	16,879,969	17,253,109	958,232	1,474,484
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(21,313)	(81,211)	(130)	(58,020)
สุทธิ	16,858,656	17,171,898	958,102	1,416,464

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	506	555	10	11
อัตราดอกเบี้ยเป็นทุน (ร้อยละ)	4.75 - 8.25	6.35 - 6.40	4.75 - 5.45	5.28 - 5.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	15,902	15,769	939	1,321

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	81,211	365,308	58,020	262,004
บวก: ตั้งเพิ่ม (โอนกลับ) ระหว่างปี	77,322	(53,792)	492	(5,041)
ซื้อบริษัทย่อย	-	3,030	-	-
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างปี	(137,220)	(233,335)	(58,382)	(198,943)
ยอดคงเหลือปลายปี	21,313	81,211	130	58,020

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณมูลค่าขายของโครงการทั้งหมดที่ยังดำเนินการขายอยู่ ณ วันสิ้นปี	61,226	38,193	4,244	6,550
มูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	34,918	25,207	2,639	4,293
ร้อยละของมูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	57	66	62	66

11. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	108,749	258,054	48	93
ซื้อ/ขายบริษัทย่อยระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	940	(209,456)	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	149,799	227,430	298	702
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายระหว่างปี	(194,124)	(167,279)	(330)	(747)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	65,364	108,749	16	48

12. ยอดคงเหลือของสัญญา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	58,855	43,013	33,114	18,336
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	59,604	3,710	-	-
รวมสินทรัพย์ - สุทธิ	118,459	46,723	33,114	18,336
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
เจ้าหนี้ค่าบริหารโครงการ	(291,803)	(332,106)	(357,292)	(357,508)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(943,512)	(1,140,668)	(610,985)	(723,614)
รวมหนี้สิน	(1,235,315)	(1,472,774)	(968,277)	(1,081,122)

13. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้*	286	282	286	282
สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินมัดจำ	7,572	5,964	21,380	1,380
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7,858	6,246	21,666	1,662

* ใช้มูลค่ายุติธรรมระดับ 2

14. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	56,715	71,613	14,860	26,986
ภาษีเงินได้รอขอลีก	20,388	8,583	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	268,668	124,350	268,668	124,350
อื่น ๆ	29,711	16,314	6,873	12,567
รวม	375,482	220,860	290,401	163,903

15. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันสถาบันการเงิน

16. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

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

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2567: ไม่มี)

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

เงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

17. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

17.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท	ทุนบริษัทรายแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาทุน		หน่วย: พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นตามตรงโดยบริษัทฯ											
บริษัท อมรินทร์ สิวาลอไปนันทน์ จำกัด	18,750	75,000	100.00	100.00	153,721	614,883	-	-	153,721	614,883	
บริษัท อมรินทร์ สิวาลอไปนันทน์ จำกัด	134,749	538,995	100.00	100.00	71,473	285,893	-	-	71,473	285,893	
บริษัท อมรินทร์ สิวาลอไปนันทน์ จำกัด	116,500	233,000	100.00	100.00	116,500	233,000	(116,500)	(184,927)	-	48,073	
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	4,000	4,000	100.00	100.00	4,612	4,592	-	-	4,612	4,592	
บริษัท แอมรินทร์ สิวาลอไปนันทน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	10,000	100.00	100.00	10,223	10,215	-	-	10,223	10,215	
บริษัท เดอะเวิร์ค คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,192,200	1,192,200	100.00	100.00	1,193,092	1,193,062	(1,124,100)	(765,600)	68,992	427,462	
บริษัท อมรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	670	670	99.97	99.97	669	669	(669)	(669)	-	-	
บริษัท ไอทีไอ คอนโด จำกัด	240,000	240,000	100.00	100.00	240,000	240,000	(56,300)	(25,600)	183,700	214,400	
บริษัท เอทีซี-จี 14 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท อมรินทร์ เอ็มเพย์ เอเชีย จำกัด	14,063	56,250	100.00	100.00	14,852	59,407	-	-	14,852	59,407	
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	446,400	446,400	100.00	100.00	446,400	446,400	(48,300)	(48,300)	398,100	398,100	
	550,000 ⁽¹⁾	550,000 ⁽¹⁾	100.00	100.00	735,341	735,341	-	-	735,341	735,341	
บริษัท เอทีซี-จี 19 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท เออร์วินเทค เวนเจอร์ส จำกัด	370,000	370,000	100.00	100.00	370,000	370,000	(26,600)	-	343,400	370,000	
บริษัท เอกซ์เสปค คิปปิง จำกัด	33,800	33,800	100.00	100.00	33,800	33,800	(32,100)	-	1,700	33,800	
บริษัท เอทีซี-จี 27 จำกัด	200,000	200,000	100.00	100.00	200,000	200,000	-	-	200,000	200,000	
บริษัท ไอทีไอ โนบิ รามนา จำกัด	795,990	795,990	51.00	51.00	405,955	405,955	-	-	405,955	405,955	
บริษัท เอทีซี-จี 29 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99	
บริษัท เอทีซี-จี 30 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99	
บริษัท อมรินทร์ เอ็มเพย์ เอเชีย สาขามัน จำกัด	15,625	62,500	100.00	100.00	16,331	65,326	-	-	16,331	65,326	
บริษัท อมรินทร์ เอ็มเพย์ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	7,031	28,125	100.00	100.00	7,240	28,959	-	-	7,240	28,959	
บริษัท อมรินทร์ เอสเซจ แมนเนจเม้นท์ จำกัด											
(เดิมชื่อ "บริษัท อมรินทร์ เอ็มเพย์ เอเชีย ราชเทวี จำกัด")											
บริษัท นามิเอส อิลัส รัสอรัว แอนด์ สปอร์ต จำกัด	60,000	34,375	100.00	100.00	61,215	35,590	-	-	61,215	35,590	
บริษัท คานาโปรส เทคโนโลยี จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท ลาโนโปรส เทคโนโลยี จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท บลิสท์ ไลฟ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท นิว บลูม วิลล่า จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท เติร์ก สลัด จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100	
บริษัท ซอเฟ้ ทรัสอรัว จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99	
บริษัท ลาวานี ฟอเดสท์ เอสเตท จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99	

บริษัท	ทุนบริษัทรายละตัว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาหุ้น		ค่าเผื่อการสูญเสียค่าของเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณวันวิจราคาทุน		(หน่วย: พันบาท)
	2568	2567	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย บมจ จำกัด ⁽¹⁾	625,000	625,000	100.00	100.00	651,536	651,536	-	-	651,536	651,536	651,536
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย จำกัด ⁽²⁾	106,250	106,250	100.00	100.00	108,972	108,972	-	-	108,972	108,972	108,972
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย พรพรบุรี จำกัด	8,594	34,375	100.00	100.00	8,976	35,906	-	-	8,976	35,906	35,906
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย เตาปูน จำกัด ⁽⁴⁾	-	87,500	-	100.00	-	90,128	-	-	-	90,128	90,128
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ⁽⁴⁾	-	137,500	-	100.00	-	148,649	-	-	-	148,649	148,649
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย สุขุมวิท จำกัด ⁽⁴⁾	-	75,000	-	100.00	-	76,676	-	-	-	76,676	76,676
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย วิลลอร์ ไมนุเม้น จำกัด	7,422	29,688	100.00	100.00	7,837	31,349	-	-	7,837	31,349	31,349
บริษัท เอสซี-อีวี 31 จำกัด	100	100	99.80	99.80	100	100	-	-	100	100	100
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย อโศก จำกัด	850,000	850,000	100.00	100.00	437,665	437,665	-	-	437,665	437,665	437,665
บริษัท เอเชียเอ็มเพอ์ เอเชีย สามย่าน จำกัด	11,719	46,875	100.00	100.00	12,591	50,364	-	-	12,591	50,364	50,364
บริษัท เอเชียเอ็มเพอ์ เอเชีย บางพลัด จำกัด	9,766	39,063	100.00	100.00	10,036	40,143	-	-	10,036	40,143	40,143
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย หุยมงษ์ ภูเก็ต	13,281	53,125	100.00	100.00	13,795	55,179	-	-	13,795	55,179	55,179
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย วังมาศ จำกัด	180,000	600,000	100.00	100.00	179,003	596,678	-	-	179,003	596,678	596,678
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย บางจาก จำกัด	14,844	950,000	100.00	100.00	16,431	1,051,555	-	-	16,431	1,051,555	1,051,555
บริษัท เอเชีย พรอน เอสเตท จำกัด	100	100	99.80	99.80	99	99	-	-	99	99	99
บริษัท เอเชียเอ็มเพอ์ เอเชีย พระโขนง จำกัด ⁽²⁾	650,000	-	100.00	100.00	714,030	-	-	-	714,030	-	-
บริษัท อนันดา เอสเตท พระรามเก้า ภูเก็ต ⁽³⁾	772,300	-	100.00	100.00	766,832	-	-	-	766,832	-	-
รวม					7,010,423	8,339,187	(1,404,569)	(1,025,096)	5,605,854	7,314,091	

(1) ทุนหุ้นสามัญมีรายการแล้ว

(2) เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยไประหว่างปี 2568

(3) อยู่ระหว่างการขายหุ้น

(4) อยู่ระหว่างจดทะเบียนการซื้อหุ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ		
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	38,025	40,800
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	12,375	35,820
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	14,750	41,600
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	5,428	16,605
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”)	6,600	20,350
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	-	11,312
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	-	27,105
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	-	20,920
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	-	19,082
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	7,012	20,185
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	-	15,225
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	-	20,611
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	-	13,170
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	-	8,195
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรี โมโนเม้นท์ จำกัด	4,038	12,018
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	23,812	234,675
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	25,078	38,313
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	-	19,125
บริษัท แอชตัน โอโสม พระราม 9 จำกัด	32,760	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	27,034	-
รวม	196,912	615,111

17.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนการออกเสียงของ		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ในบริษัทย่อยสะสม	
	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ไอดีโอ โมบี รางน้ำ จำกัด	49.00	49.00	463	459

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการรับเงินปันผล การออกเสียง และการซื้อหุ้น เป็นต้น

17.3 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

17.3.1 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18.5.1 ในระหว่างปี บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด และบริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า หู จำกัด ซึ่งส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบฐานะการเงินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

17.3.2 การซื้อหุ้นของบริษัทย่อย

บริษัท ชิกส์แฟ็ค ฟิตเนส จำกัด

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

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า หู จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด ร้อยละ 26 จากผู้ร่วมค้าอีกรายหนึ่ง ส่งผลให้บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท บริษัทฯถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัท ไอดีโอ โมบิ รางน้ำ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ร้อยละ 26 จากผู้ร่วมค้าอีกรายหนึ่ง ส่งผลให้บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท บริษัทฯถือการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่สินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว

17.3.3 การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ปี 2567

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

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

บริษัทย่อย 2 บริษัทดังกล่าวข้างต้นได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแก่บริษัทย่อยแล้ว ทั้งจำนวน

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

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการรับเงินปันผล การออกเสียง และการซื้อหุ้น เป็นต้น

17.3.4 การเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

ปี 2568

- 1) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เอดีซี-เจวี 26 จำกัด (ภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ปอร์เซ่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด และต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000 บาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 200,100,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568
- 2) เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 25,625,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 34,375,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 60,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 256,250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 26 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2568

17.3.5 การลดทุน

ในปี 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติการลดทุนของบริษัทย่อย ส่งผลให้มีขาดทุนจากการลดทุนรวมจำนวน 256 ล้านบาท (2567: 627 ล้านบาท) (สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน) ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ การลดทุนดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุน	
	2568	2567
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	(100)	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ภูเก็ต จำกัด	(405)	(305)*
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	(1)	(16)
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	(3)	(52)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	(2)	(47)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	(1)	(23)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เต่าปูน จำกัด	-	(8)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	-	(8)
บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”)	-	(19)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	-	(33)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	(1)	(13)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ภูเก็ต จำกัด	(1)	(31)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	(2)	(42)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	-	(5)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด	(1)	(25)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	2	-
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	68*	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	189	-
รวม	(256)	(627)

* สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน

17.3.6 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อย

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

2) เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี - เจวี 26 จำกัด บริษัทย่อยของ บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี - เจวี 26 จำกัด” เป็น “บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด” ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด” เป็น “บริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด” ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568

การเปลี่ยนชื่อบริษัทดังที่กล่าวข้างต้นเพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท

17.3.7 การชำระบัญชีของบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2568 (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุขุมวิท จำกัด (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด ได้ดำเนินการชำระบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทรับรู้กำไรจากการชำระบัญชีจำนวนรวม 110 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจดทะเบียนชำระบัญชี (2567: บริษัทย่อยจำนวน 8 แห่งได้ชำระบัญชีในระหว่างปี 2567 ส่งผลให้เกิดกำไรจากการชำระบัญชีรวม 414 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ)

17.3.8 การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มียอดคงค้างจำนวน 385 ล้านบาท (2567: 440 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 9)

17.3.9 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงานของบริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ จำกัด บริษัท เดอะเวิร์กส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยไม่คิดมูลค่า ส่งผลให้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ รับรู้รายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 0.06 ล้านบาท (2567: 0.3 ล้านบาท)

18. เงินลงทุนในการร่วมค้า

18.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท)	
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย ซ่งนันทรี จำกัด	51	51	302,986	302,986	299,448	302,986
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	561,000	561,000	640,044	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	51	51	315,578	315,578	312,660	315,578
บริษัท อนันดา เอ็มเพอ์ เอเชีย ราชมารด จำกัด	⁽³⁾	74 ⁽¹⁾	-	370,000	-	-
บริษัท เอ็มเพอ์ เอเชีย พระโขนง จำกัด	⁽¹⁾	74	-	481,000	-	-
บริษัท เอสซี - เจวี 21 จำกัด	55.4	55.4 ⁽⁴⁾	269,068	269,068	369,068	331,597
บริษัท เอสซี - เจวี 23 จำกัด	53.7	53.7 ⁽⁴⁾	412,628	412,628	460,028	515,427
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอเพค พระรามเก้า หู จำกัด	⁽¹⁾	86.5	-	667,939	-	667,939
บริษัท อนันดา เอเพค 1 จำกัด	56	56	223,160	223,160	62,326	70,659*
บริษัท อนันดา แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ สะพานควาย วัน จำกัด	60	60	434,152	434,152	208,296	267,152**
รวม			2,518,572	4,037,511	2,351,870	1,803,399
					(ปรับปรุงใหม่)	
						3,126,338

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			(หน่วย: พันบาท)
	สัดส่วนเงินลงทุน	ราคาหุ้น	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	งบการเงินเฉพาะกิจการมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาหุ้น
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ปรับปรุงใหม่)	
ธุรกิจลงทุนเป็นกิจการอื่น				
Ananda SU Ltd ⁽²⁾	51 ⁽¹⁾	8,794	(67)	-
รวม				
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า		8,794	(67)	-
		2,527,366	2,351,803	1,803,399
				3,126,338

* เงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอเพค1 จำกัด มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาหุ้นลดลงจากการส่งค่าซื้อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 7 ล้านบาท

** เงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอเพค1 จำกัด มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามวิธีราคาหุ้นลดลงจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 167 ล้านบาท

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อม โดยบริษัทย่อย

⁽²⁾ จัดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

⁽³⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2568

⁽⁴⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในระหว่างปี 2567

18.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและบริษัทรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

	งบการเงินรวม				(หน่วย: พันบาท)	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทได้รับในระหว่างปี ⁽⁴⁾		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	เงินปันผลที่บริษัทได้รับในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
(ปรับปรุงใหม่)						
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทบุรี จำกัด	(10,310)	18,514	-	110,741	-	10,220
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	8,286	4,966	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ภูเก็ต ⁽¹⁾	-	18,704	-	12,225	-	12,225
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	5,727	20,857	6,120	58,691	6,120	58,691
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ⁽³⁾	(11,848)	22,300	-	53,280	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ⁽¹⁾	-	20,582	-	52,540	-	52,540
บริษัท เอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด ⁽¹⁾	58,182	211,523	-	-	-	-
บริษัท เอสซีซี - เจวี 21 จำกัด ⁽²⁾	106,102	(6,102)	-	-	-	-
บริษัท เอสซีซี - เจวี 23 จำกัด ⁽²⁾	54,986	(7,586)	-	-	-	-
ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท อนันดา เอ็มเพก พระรามเก้า ภูเก็ต ⁽³⁾	29,180	181,003	107,605	328,960	107,605	328,960
บริษัท อนันดา เอ็มเพก จำกัด	(20,096)	7,571	-	-	-	-
บริษัท อนันดา แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ สะพานควาย วัน จำกัด	(59,870)	(26,256)	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี	เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ ในระหว่างปี ^(๑)	เงินปันผลที่บริษัทรับ ในระหว่างปี		
	2568	2567	2568	2567	2567
	(ปรับปรุงใหม่)				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน					
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด ^(๕)	-	2,353	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด ^(๕)	-	193	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด ^(๕)	-	1,664	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด ^(๕)	-	(4,541)	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด ^(๕)	-	15,202	-	-	-
รวม	160,339	480,947	113,725	616,437	462,636
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในต่างประเทศ					
ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น					
Ananda SU Ltd	-	-	-	-	-
รวม	160,339	480,947	113,725	616,437	462,636

^(๑) เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2567^(๒) เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในปี 2567^(๓) เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2568^(๔) กลุ่มบริษัทรับผู้เงินปันผล โดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม^(๕) บริษัทฯขายเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2567

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันเกิดจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

18.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทบุรี จำกัด	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	312	150	126	114
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	289	469	1,562	1,821
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5	9	139	126
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระ	-	-	(403)	-
ภายในหนึ่งปี	(12)	(10)	(75)	(89)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(15)	(12)
สินทรัพย์ - สุทธิ	594	618	1,334	1,333
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	303	315	680	680
การตัดรายการระหว่างกัน	(4)	(5)	(40)	(48)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	299	310	640	632
			313	313

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท เสด็จ - เจริญ 21 จำกัด		บริษัท เสด็จ - เจริญ 23 จำกัด		
2568	2567	2568	2567	
4	9	11	62	
850	1,498	1,752	2,097	
241	-	465	-	
2	22	30	37	
(17)	(255)	(4)	-	
(15)	(1)	(5)	(2)	
(188)	(200)	(856)	(915)	
(222)	(306)	(469)	(456)	
-	(247)	-	-	
655	520	924	823	
55.4	55.4	53.7	53.7	
363	288	496	442	
6	(25)	(36)	(37)	
369	263	460	405	

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยต่างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยต่างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

สินทรัพย์ - สุทธิ

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ

การตัดรายการระหว่างกันและอื่นๆ

มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการรวมค่า

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท อนันดา เอพเพล จำกัด	บริษัท อนันดา เอพเพล จำกัด	บริษัท อนันดา เอพเพล จำกัด	บริษัท อนันดา เอพเพล จำกัด	บริษัท อนันดา เอพเพล จำกัด
2568	2567	2568	2567	2568
(ปรับปรุงใหม่)				
4	5	7	7	7
371	499	-	-	-
-	1	-	-	-
(78)	(42)	1,489	1,495	1,495
-	(527)	(1,197)	(1,094)	(1,094)
(398)	-	-	-	-
(101)	(64)	299	408	408
56	56	60	60	60
(57)	(36)	179	245	245
119	118	29	23	23
62	82	208	268	268

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

สินทรัพย์ - สุทธิ

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ

การตัดรายการระหว่างกัน

มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนันทรี จำกัด	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	บริษัท เอคัส - เจวี 21 จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2567 ⁽¹⁾
รายได้	206	398	328	543	352
รายได้ดอกเบี้ย	1	-	-	1	12
กำไรจ่ายดอกเบี้ย	-	-	(29)	(51)	(28)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4)	-	(3)	1	(35)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(24)	19	1	(22)	13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(24)	19	1	(22)	135

(ปรับปรุงใหม่)

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมถือหุ้นในปี 2567

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัท เอดีซี - เอวี 23 จำกัด	บริษัท อนันดา เอเพลท จำกัด	บริษัท อนันดาเอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย จำกัด
2568	2567 ⁽¹⁾	2568
1,297	-	-
22	-	62
(39)	8	(183)
(25)	(1)	-
101	4	(111)
-	-	-
101	4	(111)

(ปรับปรุงใหม่)

รายได้
รายได้ดอกเบี้ย
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมถือหุ้นปี 2567

18.4 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าที่ยังไม่ได้เบิกใช้

รายละเอียดของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าที่ยังไม่ได้เบิกใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		เงื่อนไขการชำระคืน
2568	2567	2568	2567	
30	701	MLR ลบ อัตราคงที่	MLR ลบ อัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและจ่ายคืนเงินต้นจากการปลอด จำนองห้องชุดตามเงื่อนไขในสัญญาและเสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้

18.5 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังนี้

18.5.1 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

ปี 2568

บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปี 2568 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 1,690,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 137.89 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 233 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 74 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอแอส พระรามเก้า หู จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปี 2568 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอแอส พระรามเก้า หู จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 1,043,605 หุ้น ราคาหุ้นละ 94.76 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 99 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 86.5 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปี 2568 บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,600,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.40 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 235 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 74 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด พิจารณาว่าบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปี 2568 บริษัท ไอดีโอ โมบี รางน้ำ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด (การร่วมค้า) จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 1,300,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 95.64 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 124 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัท ไอดีโอ โมบี รางน้ำ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 74 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัท ไอดีโอ โมบี รางน้ำ จำกัด พิจารณาว่าบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

18.5.2 การขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2567

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

บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวนในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567

18.6 การค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้า

วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในโครงการของการร่วมค้าดังกล่าว และค้าประกันโดยผู้ร่วมค้าซึ่งประกอบด้วย บริษัทฯ (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 42.5) บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง และบริษัทในต่างประเทศสองแห่ง

19. ที่ดินรอการพัฒนา

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	1,189,641	1,678,695	-	-
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(817)	(765)	-	-
สุทธิ	1,188,824	1,677,930	-	-

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอพัฒนามูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,035 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทฯ

20. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

20.1 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี (ปรับปรุงใหม่)	615,780	565,864	349,188	195,634
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ซื้อ	215,221	44,350	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	11,946	28,483	11,698	86,003
โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ				
(หมายเหตุ 28.1)	27,893	1,570	28,944	2,775
โอนมาจากที่ดินรอการพัฒนา	393,970	-	-	-
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,947	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายระหว่างปี	(23,879)	-	(3,879)	-
กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรม	721,923*	(24,487)**	(29,451)**	64,776*
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,970,801	615,780	356,500	349,188

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

** แสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนในโครงการของบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัทที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ตเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ในระยะยาวและตอบสนองความต้องการของตลาดตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในเดือนมิถุนายน 2568

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นที่ดิน อาคารและห้องชุดให้เช่า ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และพื้นที่ให้เช่าของกลุ่มบริษัทซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีรายได้ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	72	59	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	8 - 10	11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตร)	100 - 1,538	100 - 1,538	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นที่ดินและห้องชุดมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,372 ล้านบาท (2567: 178 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทฯ

20.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยสำนักงานให้เช่าและห้องชุดให้เช่า โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	47,786	68,431	48,622	69,372
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	47,960	82,254	47,960	82,254
มากกว่า 5 ปี	2,435	4,977	2,435	4,977
รวม	98,181	155,662	99,017	156,603

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 91 ล้านบาท (2567: 52 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 94 ล้านบาท 2567: 54 ล้านบาท)

21. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคาร		เครื่อง		รวม
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง และส่วน ปรับปรุง อาคาร	ตกแต่งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	29,383	416,261	12,876	213,015	719,274
เพิ่มขึ้น	-	166,824	493	17,888	185,250
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(137,677)	(1,111)	(32,831)	(171,945)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	(404)	(5,848)	(4,350)	(10,602)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	445,004	6,410	193,722	721,977
ซื้อบริษัทย่อย	-	-	148	-	148
เพิ่มขึ้น	-	177,909	419	48,480	226,823
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(14,280)	(1,292)	(17,023)	(38,331)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	29,383	608,633	5,685	225,179	910,617

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	242,235	7,561	201,647	46,345	497,788
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	54,423	1,314	6,357	1,048	63,142
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(100,915)	(650)	(31,801)	(326)	(133,692)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	-	(2,525)	(1,839)	-	(4,364)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	195,743	5,700	174,364	47,067	422,874
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	67,836	19	7,781	375	76,011
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(14,280)	(1,292)	(16,940)	(5,716)	(38,228)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	249,299	4,427	165,205	41,726	460,657
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	8,255	41	-	-	8,296
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	30,353	47	352	-	30,752
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(31,656)	-	(126)	-	(31,782)
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	-	(404)	(48)	(226)	-	(678)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	6,548	40	-	-	6,588
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	6,548	40	-	-	6,588
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	242,713	670	19,358	391	292,515
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	29,383	352,786	1,218	59,974	11	443,372
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2567						63,142
2568						76,011

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	29,383	297,315	3,802	199,944	47,741	578,185
ซื้อเพิ่ม	-	50	47	4,220	-	4,317
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(33,661)	(101)	(31,299)	(326)	(65,387)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	263,704	3,748	172,865	47,415	517,115
ซื้อเพิ่ม	-	814	5	23	-	842
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(14,280)	(1,292)	(16,917)	(5,691)	(38,180)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	29,383	250,238	2,461	155,971	41,724	479,777

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้		รวม
				สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	185,599	3,764	194,159	46,344	429,866
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	19,162	33	4,084	1,046	24,325
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(21,182)	(101)	(30,841)	(326)	(52,450)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	183,579	3,696	167,402	47,064	401,741
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	19,111	12	2,086	348	21,557
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(14,280)	(1,291)	(16,915)	(5,690)	(38,176)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	188,410	2,417	152,573	41,722	385,122
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	7,851	-	-	-	7,851
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,851)	-	-	-	(7,851)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	29,383	80,125	52	5,463	351	115,374
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	29,383	61,828	44	3,398	2	94,655
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2567						24,325
2568						21,557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 192 ล้านบาท (2567: 220 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 192 ล้านบาท 2567: 219 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้นำห้องชุดมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน (2567: ไม่มี)

22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
รายการทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	626,177	7,503	633,680	590,863	7,269	598,132
เพิ่ม	31	7,134	7,165	-	6,947	6,947
โอนเข้า (ออก)	13,265	(13,265)	-	13,178	(13,178)	-
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	(39)	-	(39)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	639,434	1,372	640,806	604,041	1,038	605,079
เพิ่ม	308	502	810	152	69	221
โอนเข้า (ออก)	333	(333)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	640,075	1,541	641,616	604,193	1,107	605,300
การตัดจำหน่ายสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	377,610	-	377,610	348,009	-	348,009
การตัดจำหน่าย	55,670	-	55,670	53,364	-	53,364
โอนออกจากบริษัทย่อยเป็นร่วมค้า	(16)	-	(16)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	433,264	-	433,264	401,373	-	401,373
การตัดจำหน่าย	46,000	-	46,000	44,560	-	44,560
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	479,264	-	479,264	445,933	-	445,933
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	61,596	-	61,596	61,595	-	61,595
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	61,596	-	61,596	61,595	-	61,595
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	709	-	709	709	-	709
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	62,305	-	62,305	62,304	-	62,304
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	144,574	1,372	145,946	141,073	1,038	142,111
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	98,506	1,541	100,047	95,956	1,107	97,063

23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR ลบอัตราคงที่	-	1,705,033	-	-

วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทค้าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัท และค้าประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตาม ข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การลดทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2568 ซึ่งในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญากับสถาบันการเงินเพื่อเปลี่ยนจากตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเกี่ยวกับโครงการที่ยังไม่เบิกใช้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
วงเงินตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่เบิกใช้สำหรับใช้ ในการพัฒนาโครงการ	7,000	7,500	7,000	7,500

24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	291,803	332,106	366,651	365,923
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	833,704	696,261	113,717	126,816
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการและบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	75	10	38,748	119,848
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	207,291	172,825	46,809	51,078
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	359
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	187,578	122,775	64,395	67,514
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,520,451	1,323,977	630,320	731,538

25. หุ้นกู้ระยะยาว

25.1 การอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัทฯมีดังนี้

อนุมัติโดย ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2558 วันที่ 27 เมษายน 2560
วันที่ 26 เมษายน 2561 และวันที่ 25 เมษายน 2562

จำนวน วงเงินรวมไม่เกิน 35,000 ล้านบาท

อายุ ตามที่กำหนดในแต่ละคราว

ประเภท หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ (มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน)

วิธีเสนอขาย เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving) ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 28,891 ล้านบาท (2567: 26,912 ล้านบาท)

25.2 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ชำระดอกเบี้ย	2568	2567
1	15 มิถุนายน 2565	15 มกราคม 2568	2 ปี 7 เดือน	5.60	ทุก 3 เดือน	-	1,811,700
2	9 ธันวาคม 2565	9 มิถุนายน 2568	2 ปี 6 เดือน	5.70	ทุก 3 เดือน	-	2,275,800
3	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2568	1 ปี 10 เดือน 5 วัน	4.60	ทุก 3 เดือน	-	1,176,600
4	10 มีนาคม 2566	15 มกราคม 2569	2 ปี 10 เดือน 5 วัน	5.80	ทุก 3 เดือน	2,823,400	2,823,400
5	9 พฤษภาคม 2568	9 กุมภาพันธ์ 2570	1 ปี 9 เดือน	7.25	ทุก 3 เดือน	770,000	-
6	11 กันยายน 2568	11 กันยายน 2569	1 ปี	6.75	ทุก 3 เดือน	1,000,000	-
7	9 ธันวาคม 2568	9 กันยายน 2570	1 ปี 9 เดือน	6.90	ทุก 3 เดือน	488,300	-
8	9 ธันวาคม 2568	9 มีนาคม 2571	2 ปี 3 เดือน	7.20	ทุก 3 เดือน	1,026,700	-
รวม						6,108,400	8,087,500
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(43,849)	(12,378)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						6,064,551	8,075,122
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(3,811,928)	(5,260,372)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						2,252,623	2,814,750

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีเงินรอรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,515 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 บริษัทฯได้รับชำระและนำไปจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วทั้งจำนวน

25.3 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ในระหว่างปี

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	8,075,122	15,097,965
บวก: ออกหุ้นกู้	3,285,000	-
บวก: ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	22,670	33,657
หัก: ชำระคืน	(5,264,100)	(7,056,500)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(54,141)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	6,064,551	8,075,122

25.4 รายละเอียดหุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี

- 25.4.1 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 770 ล้านบาท แบบมีหลักประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี 9 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯย่อย
- 25.4.2 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท แบบมีหลักประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯย่อย
- 25.4.3 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 488 ล้านบาท แบบมีหลักประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี 9 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.90 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯย่อย
- 25.4.4 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,027 ล้านบาท แบบมีหลักประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 2 ปี 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯย่อย

25.5 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่คำนวณจากมูลค่าของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้ระยะยาว	6,065	6,115	8,075	8,053

25.6 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวุธ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

26. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

26.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมสกุลบาท	2,858,261	580,713	1,106,110	269,160
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(30,761)	(1,825)	(13,361)	(1,499)
สุทธิ	2,827,500	578,888	1,092,749	267,661
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,802,928)	(365,219)	(1,068,177)	(108,555)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24,572	213,669	24,572	159,106

26.2 รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

วงเงิน	จำนวนเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		(หน่วย: พันบาท)	
					2568	2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2567
1	460,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้น โดยการปลอดจำนองบ้านในอัตราร้อยละหนึ่งของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ	49,221	104,679	49,221	104,679
2570								
2	342,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้น โดยการปลอดจำนองบ้านในอัตราร้อยละสี่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ	7,713	162,982	7,713	162,982
2570								

(หน่วย: พันบาท)

วงเงิน	จำนวนวงเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
					2568	2567	

3	3,298,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 4 ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต้องกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำ และสิทธิรับเงินจากการรวมค่า ดาวน์ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน	อัตรา MLR และอัตรา MLR บวก อัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและค่าประกันโดย บริษัทฯ	1,035,815	2567	2567
---	-----------	--	--	--	-----------	------	------

1,035,815

-

2571

4	623,440	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านในอัตราร้อยละคงที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต้องกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2571	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและค่าประกันโดย บริษัทฯ	-	5,942	-
---	---------	---	-----------------------------	--	---	-------	---

(หน่วย: พันบาท)

วงเงิน	จำนวนวงเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
					2568	2567	
5	643,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านในอัตราร้อยละของตัวเอง ราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองซึ่งดำเนินการที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤษภาคม 2568	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและค่าประกัน โดย บริษัทฯ	-	87,238	-
6	1,540,000	ชำระดอกเบี้ยภายในวันที่ 25 ของทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านในอัตราร้อยละของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองซึ่งดำเนินการที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2570	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและค่าประกัน โดย บริษัทฯ	-	218,047	-

(หน่วย: พันบาท)

วงเงิน	จำนวนวงเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
					2568	2567	2567
7	3,290,860	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดเงินของห้องชุดในอัตราร้อยละที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่คำนวณมูลค่าปลอดเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2570 และพฤษภาคม 2571	อัตราดอกเบี้ย อัตรากาลง และ อัตรากาลงที่ต่อปี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทห้วยและค่าประกันโดยบริษัทฯ	1,379,995	-	-
8	1,087,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดเงินของบ้านในอัตราร้อยละของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่คำนวณมูลค่าปลอดเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2571	อัตรา MLR ลบอัตราดอกเบี้ย และ อัตรา MLR บวกอัตราดอกเบี้ย	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทห้วยและค่าประกันโดยบริษัทฯ	317,199	-	-
9	60,000	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2570	อัตรา MLR ลบอัตราดอกเบี้ย	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทห้วยและค่าประกันโดยบริษัทฯ	37,557	-	-
					2,827,500	578,888	1,092,749
					2,827,500	578,888	267,661

26.3 การเปลี่ยนแปลงของของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปี

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	578,888	2,458,802	267,661	153,096
บวก: กู้เพิ่ม	5,063,681	1,037,620	2,153,581	307,880
บวก: โอนเปลี่ยนประเภทจากค้ำสัญญาใช้เงิน				
เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	1,396,790	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	40,715	4,577	31,348	734
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(4,182,923)	(1,677,546)	(1,316,631)	(193,182)
ชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(69,651)	(867)	(43,210)	(867)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,243,698)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,827,500	578,888	1,092,749	267,661

26.4 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติที่สำคัญในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของผู้กู้ การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน และการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มีใช้การค้ำปกติกของกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 2.5:1 และ 3.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 และ 2.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ไม่เกิน 2.5:1 และการจ่ายปันผลของผู้กู้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

26.5 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,858 ล้านบาท (2567: 1,042 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,350 ล้านบาท 2567: 206 ล้านบาท) ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกใช้ตามที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ตาม ในเดือนมกราคม 2569 มีการเบิกใช้วงเงินจำนวน 1,200 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้กู้

27. เงินกู้ยืมอื่น

27.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทเงินกู้ยืม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	350,000	350,000	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 (2567: ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)

27.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

27.2.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	3,532,366	2,948,662	1,848,918	1,265,215
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(123,600)	(210,222)	(37,530)	(31,234)
สุทธิ	3,408,766	2,738,440	1,811,388	1,233,981
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,328,475)	(1,690,662)	(1,731,097)	(690,662)
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	80,291	1,047,778	80,291	543,319

27.2.2 รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

วงเงิน	จำนวนวงเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		(หน่วย: พันบาท)
					2568	2567	
1	1,000,000	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 (2567: ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)	อัตราคงที่ต่อปี	หุ้นของบริษัทย่อยและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย	1,000,000	1,000,000	-
2	683,448	จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ครบกำหนดวันที่ 17 ตุลาคม 2569	อัตราคงที่ต่อปี	หุ้นของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย	597,378	504,459	-
3	1,410,000	จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า 3 เดือนและชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านและห้องชุดในอัตราร้อยละหนึ่งของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2569	อัตรา MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี และต้องไม่ต่ำกว่าอัตราคงที่ที่กำหนดในสัญญา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและบริษัทย่อย	-	1,233,981	- 1,233,981

(หน่วย: พันบาท)

วงเงิน	จำนวนวงเงิน	การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
					2568	2567	2567
4	940,000	จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุดในอัครวโรยละคงที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2570	อัตรา MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี และต้องไม่ต่ำกว่าอัตราคงที่ที่กำหนดในสัญญา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	826,686	-	826,686
5	1,090,000	จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุดในอัครวโรยละคงที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2570	อัตรา MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี และต้องไม่ต่ำกว่าอัตราคงที่ที่กำหนดในสัญญา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	984,702	-	984,702
					3,408,766	2,738,440	1,811,388
					3,408,766	2,738,440	1,233,981

27.2.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นในระหว่างปี

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	2,738,440	489,091	1,233,981	489,091
บวก: กู้เพิ่ม	2,097,325	3,814,491	2,097,325	3,131,043
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,000,000	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่รับรู้และค่าตัดจำหน่าย				
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	272,014	40,125	179,095	24,963
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(1,513,621)	(2,372,828)	(1,513,621)	(2,372,828)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและจ่ายชำระ				
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(185,392)	(232,439)	(185,392)	(38,288)
ยอดคงเหลือปลายปี	3,408,766	2,738,440	1,811,388	1,233,981

27.3 ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติที่สำคัญในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

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

28. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 12 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและ		ยานพาหนะ	รวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	82,994	57	83,051
เพิ่มขึ้น	14,777	-	-	14,777
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 20)	-	(1,570)	-	(1,570)
เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(824)	-	(824)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,988)	(19,339)	(57)	(22,384)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	11,789	61,261	-	73,050
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 20)	-	(27,893)	-	(27,893)
เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	13,782	(326)	-	13,456
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,710)	(8,417)	-	(13,127)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	20,861	24,625	-	45,486

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารและ		
	ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	80,592	57	80,649
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 20)	(2,775)	-	(2,775)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	(824)	-	(824)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(18,562)	(57)	(18,619)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	58,431	-	58,431
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 20)	(28,944)	-	(28,944)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	(326)	-	(326)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(8,419)	-	(8,419)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	20,742	-	20,742

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	326,479	409,200	303,439	397,200
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(26,404)	(44,405)	(24,261)	(43,788)
รวม	300,075	364,795	279,178	353,412
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(108,307)	(98,791)	(103,167)	(93,214)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	191,768	266,004	176,011	260,198

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	364,795	414,462	353,412	414,462
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	13,400	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	19,846	18,972	19,314	18,589
จ่ายค่าเช่า	(110,046)	(99,442)	(105,246)	(97,042)
เปลี่ยนแปลงสัญญา	25,480	17,403	11,698	17,403
ยอดคงเหลือปลายปี	300,075	364,795	279,178	353,412

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 44.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่แสดงในตารางข้อ ข) ข้างต้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	13,127	22,384	8,419	18,619
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและ				
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	21,810	15,759	8,103	7,086

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 132 ล้านบาท (2567: 115 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 113 ล้านบาท 2567: 104 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

29. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					ประมาณการหนี้สิน
						ไม่หมุนเวียนอื่น
	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น					
	ประมาณการ การค้าค้ำเอน้ำ ลูกค้าใหม่และ ค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ	ประมาณการ ค่าซ่อมแซมบ้าน และห้องชุด	ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค และอื่น ๆ	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	รวม	ประมาณการ ต้นทุนในการ รื้อถอน
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	22,267	46,535	33,746	30,461	133,009	43,219
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	31,043	40,605	1,222	72,870	2,405
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	3,346	-	-	3,346	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(15,258)	(4,318)	(7,343)	(26,919)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(778)	(10,082)	(2,236)	-	(13,096)	(5,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	21,489	55,584	67,797	24,340	169,210	40,410
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	13,661	40,016	-	53,677	567
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	3,825	-	-	3,825	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(3,016)	(2,056)	(2,529)	(7,601)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,449)	(24,400)	(3,437)	-	(29,286)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	20,040	45,654	102,320	21,811	189,825	40,977

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น
	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น					
	ประมาณการ ค่าเอน้ำ	ประมาณการ ค่าซ่อมแซมบ้าน	ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค และอื่น ๆ	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	รวม	ประมาณการ ต้นทุนในการ รื้อถอน
	ลูกค้าใหม่และ ค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ	และห้องชุด				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	22,267	7,800	11,485	18,965	60,517	43,219
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	23,869	40,305	-	64,174	982
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(1,915)	(3,981)	-	(5,896)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(778)	(2,277)	(2,235)	-	(5,290)	(5,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	21,489	27,477	45,574	18,965	113,505	38,987
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	2,691	1,956	-	4,647	490
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(2,152)	-	-	(2,152)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,449)	(8,161)	(3,437)	-	(13,047)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	20,040	19,855	44,093	18,965	102,953	39,477

ต้นทุนในการรื้อถอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการรื้อถอนส่วนปรับปรุงอาคารเช่า

30. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	24,884	42,012	18,143	31,122
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	15,035	20,051	16,842	10,966
อื่น ๆ	60,988	19,891	1,005	979
รวม	100,907	81,954	35,990	43,067

31. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ต้นปี	105,393	116,182	82,439	100,497
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	14,005	14,692	10,646	11,821
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,468	3,111	1,924	2,682
การลดขนาดโครงการ	-	(24,296)	-	(22,052)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	5,454	-	4,238
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	3,579	-	2,660
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	3,680	-	(398)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(9,966)	(17,009)	(7,147)	(17,009)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ปลายปี	111,900	105,393	87,862	82,439

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 11 ล้านบาท (2567: จำนวน 10 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 10 ล้านบาท 2567: จำนวน 7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (2567: 13 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ปี 2567: 13 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.0% - 3.7%	2.0% - 3.7%	2.0% - 3.7%	2.0% - 3.7%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4% - 5%	4% - 5%	4% - 5%	4% - 5%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0% - 30%	0% - 30%	0% - 30%	0% - 30%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(10)	11	(8)	9
อัตราการขึ้นเงินเดือน	12	(11)	9	(8)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
	(10)	12	(7)	9

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(9)	11	(7)	8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	10	(9)	8	(7)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
	(8)	10	(6)	8

32. ทุนเรือนหุ้น

32.1 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

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

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

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	4,784,567,157	5,207,811,997
ลดทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(410,000,000)	(833,244,840)
เพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-	410,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	4,374,567,157	4,784,567,157

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

33. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

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

ชนิด	ระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ยกเว้นเป็นกรณีตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ
จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอ	208,312,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ	208,312,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	4 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันหมดอายุ	31 มีนาคม 2569
ระยะเวลาการเสนอขาย	บริษัทฯ จะต้องเสนอขายใบสำคัญสิทธิ ANAN ESOP W-1 ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 อนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1
ราคาที่เสนอขายต่อหน่วย	0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ	1.65 บาทถ้วน เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิ
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ในกรณีการจัดสรรให้กรรมการบริษัท) หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณาจัดสรรและกำหนดรายละเอียดอื่น ๆ และเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ระยะเวลาการใช้สิทธิ

เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 ตุลาคม 2565 และทุกวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคมของทุกปี จนถึงวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งตรงกับวันที่ 25 มกราคม 2569 และสามารถใช้สิทธิได้ปีละไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัทฯ

มูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นแต่ละสิทธิซื้อหุ้น แต่ละสิทธิที่ออกเท่ากับ 0.177 บาทคำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิตามแบบจำลอง Black-Scholes-Merton model ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิซื้อหุ้น 1.17 บาทต่อหุ้น อัตราเงินปันผลที่คาดหวังร้อยละ 1.00 อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยงร้อยละ 1.89 และความผันผวนที่คาดหวังร้อยละ 42.26

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ANAN-ESOP W1 เป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2567: 5 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2567: 5 ล้านบาท) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งบันทึกกับส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-ESOP W1 คงเหลือจำนวน 208,312,000 บาท และมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 3,600,000 หน่วย

34. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

34.1 การอนุมัติหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

จำนวน วงเงินรวมไม่เกิน 12,000 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นในวงเงินเทียบเท่าจำนวนดังกล่าว

ประเภท ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทน ผู้ถือตราสารมีกำหนดวันไถ่ถอนตราสารหรือไม่กำหนดวันไถ่ถอนตราสาร

วิธีเสนอขาย เสนอขายในต่างประเทศหรือในประเทศให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีจำนวนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 9,000 ล้านบาท (2567: 9,000 ล้านบาท)

34.2 รายละเอียดของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	วันที่ออกหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		ค่าใช้จ่ายในการ ออกหุ้นกู้ ⁽¹⁾
			2568	2567	
ครั้งที่ 1/2562	29 มีนาคม 2562	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.55 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.30 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	10,006
ครั้งที่ 1/2563	19 สิงหาคม 2563	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.93 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.68 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	9,717
ครั้งที่ 1/2564	7 พฤษภาคม 2564	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.60 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.75 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.50 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	7,376
รวม			3,000,000	3,000,000	

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้เป็นค่าใช้จ่ายหลังผลประโยชน์ทางภาษี ซึ่งนำมาบันทึกหักออกจากส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

34.3 การจ่ายเงินปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นจำนวน 281 ล้านบาท และ 300 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

34.4 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมีมูลค่าเท่ากับ 3,089 ล้านบาท (2567: 3,018 ล้านบาท) ซึ่งคำนวณจากราคาอ้างอิงของสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นปี ซึ่งเป็นข้อมูลระดับ 2 ของการวัดมูลค่ายุติธรรม

35. ดำรงตามกฎหมาย

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

36. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	534,867	386,299	892,608	1,422,325
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	19,846	18,972	19,314	18,589
อื่นๆ	1,331	5,408	1,019	5,297
รวม	556,044	410,679	912,941	1,446,211

37. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ต้นทุนค่าที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,905,998	3,170,303	36,102	171,780
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	2,030,392	749,456	574,143	961,202
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	713,487	760,141	472,541	544,495
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	135,138	141,196	74,536	96,308
ค่าโฆษณา	157,641	211,929	114,565	161,853
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	94,327	177,796	42,938	51,815
ค่าธรรมเนียมการโอน	30,453	32,713	3,145	9,382
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	172,905	189,646	24,758	47,078
ค่าเช่า	21,810	15,759	8,103	7,086

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ค่าบริการจากบุคคลภายนอก	35,324	37,684	23,627	30,184
ค่านายหน้าจ่าย	128,531	423,265	191,260	317,718
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุน				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(59,898)	(287,126)	(57,890)	(203,984)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	90,895	114,962
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	447,900	285,469
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	174,000	-
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	237,370
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	59,340
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	256,775*	626,903*
* สรุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน				

38. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	79,577	187,692	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	133,062	190,729	8,788	265,825
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน	212,639	378,421	8,788	265,825

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนของ
ผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรขาดทุน				
จากการประมาณการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2,767	-	1,300
ส่วนของผู้ถือหุ้น:				
กลับรายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับเงิน				
ปันผลจ่ายของหุ้นผู้ถือหุ้นที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	211,595	-	211,595

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	271,886	795,954	(937,194)	(90,288)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	54,377	159,191	(187,439)	(18,058)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้				
รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(56,271)	1,425	(56,271)	(126,162)
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	206,332	-	206,332
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	4,370	10,141	856	4,160
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	(1)	-	(62,128)	(209,681)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(32,068)	(96,189)	-	-
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(34)	(116)	(34)	(116)
รายได้ตามประมวลรัษฎากร	87,665	27,091	78,191	24,912
ผลขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	140,138	53,692	18,347	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	13,683	17,645	2,968	-
รายการลดทุน	-	-	103,471	326,062
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	110,694	57,094
อื่น ๆ	780	(791)	133	1,282
รวม	214,533	11,473	252,498	203,713
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	212,639	378,421	8,788	265,825

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	127,936	98,785	1,120	12,921
สำรองการด้อยค่าสินทรัพย์	5,655	3,191	48,905	35,267
ประมาณการค่าใช้จ่าย	71,458	71,502	71,458	71,502
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22,027	20,783	17,572	16,488
ประมาณการหนี้สิน	30,159	31,035	28,222	30,044
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	272,095	290,547	174,386	174,386
อื่นๆ	24,825	9,105	14,914	6,695
รวม	554,155	524,948	356,577	347,303
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	19,220	32,924	3	10
ค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	8,770	2,476	8,770	2,476
กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,069	42,059	9,317	7,111
อื่นๆ	20,823	1,718	11,266	1,697
รวม	245,882	79,177	29,356	11,294
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ	308,273	445,771	327,221	336,009
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	448,792	453,109	327,221	336,009
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	140,519	7,338	-	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ	308,273	445,771	327,221	336,009

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 4,093 ล้านบาท (2567: 5,029 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 1,675 ล้านบาท 2567: จำนวน 3,094 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่า กลุ่มบริษัทอาจไม่ได้ใช้ประโยชน์ของรายการผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีดังกล่าว

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้และยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
31 ธันวาคม 2568	-	1,621	-	681
31 ธันวาคม 2569	883	1,415	852	1,384
31 ธันวาคม 2570	126	106	-	-
31 ธันวาคม 2571	1,469	1,394	575	575
31 ธันวาคม 2572	283	251	-	-
31 ธันวาคม 2573	674	-	92	-
	3,435	4,787	1,519	2,640

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 272 ล้านบาทและ 291 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 174 ล้านบาท 2567: จำนวน 174 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้ โดยผู้บริหารพิจารณาจากประมาณการที่ดีที่สุดของกำไรทางภาษีในอนาคต ซึ่งสะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงของสภาพอุตสาหกรรม และปัจจัยอื่นๆ ภายใต้สมมติฐานของสถานการณ์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในการประมาณการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากจำนวนที่ประมาณไว้

39. กำไรต่อหุ้น

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

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	55,665	363,171	(945,982)	(356,113)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(281,356)	(279,117)	(281,356)	(279,117)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(225,691)	84,054	(1,227,338)	(635,230)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,166,255	4,166,255	4,166,255	4,166,255
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.054)	0.020	(0.295)	(0.152)

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยในระหว่างปีต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

40. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีส่วนงานที่รายงานดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
- ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ให้บริการรับจ้างบริหาร โครงการแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การเป็นนายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าบริหารงานด้านการจัดหาเงินซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ทางการเงินและภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่ส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรรวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการรวมค่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายได้	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริหาร		ส่วนงานธุรกิจ		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร้านค้า	รวม	อสังหาริมทรัพย์	อพาร์ทเมนต์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน		
รายได้จากลูกค้าแยก	4,964	4,621	9,585	277	-	389	10,251	(4,621)	5,630
รายได้ระหว่างส่วนงาน	238	-	238	404	-	42	684	(684)	-
รายได้อื่น	89	-	89	-	-	26	115	-	115
รวมรายได้	5,291	4,621	9,912	681	-	457	11,050	(5,305)	5,745
ผลการดำเนินงาน									
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(26)	338	312	(60)	-	165	417	(74)	343
รายได้ดอกเบี้ย									87
กำไรจากมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน									722
รายได้เงินปันผล									1
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(441)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									160
ต้นทุนทางการเงิน									(556)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									272
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(213)
กำไรสุทธิ									59

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)

รายได้	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริหาร		ส่วนงานธุรกิจ อพาร์ทเมนต์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์						
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	5,034	6,698	11,732	438	921	334	13,425	(7,619)		5,806
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	546	-	170	716	(716)		-
รายได้อื่น	15	-	15	-	-	28	43	-		43
รวมรายได้	5,049	6,698	11,747	984	921	532	14,184	(8,335)		5,849
ผลการดำเนินงาน										
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	(242)	775	533	25	260	216	1,034	(667)		367
รายได้ดอกเบี้ย										235
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า										601
ค่าใช้จ่ายในการขาย										(12)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร										(465)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า										481
ต้นทุนทางการเงิน										(411)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้										796
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้										(378)
กำไรสุทธิ										418

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจที่สำคัญในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่า ร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

การจำแนกรายได้

การจำแนกรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	5,045,552	5,069,294	673,460	1,112,772
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	453,253	606,229	579,638	872,369
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,498,805	5,675,523	1,253,098	1,985,141

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากลูกค้าภายนอก	10,109,399	12,450,190	820,700	1,455,027
รายได้ระหว่างส่วนงาน	698,804	636,588	432,398	530,114
	10,808,203	13,086,778	1,253,098	1,985,141
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(5,309,398)	(7,411,255)	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,498,805	5,675,523	1,253,098	1,985,141

รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2,354 ล้านบาท (2567: 1,248 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 91 ล้านบาท 2567: 369 ล้านบาท)

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วนของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 1,854 ล้านบาท (2567: 4,939 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 614 ล้านบาท 2567: 728 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2569 ถึงปี 2572 อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลข้างต้นไม่รวมถึงรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายได้ตามจำนวนเงินซึ่งกิจการมีสิทธิออกใบแจ้งหนี้

41. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ถึง 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 16 ล้านบาท (2567: 16 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ 14 ล้านบาท 2567: 14 ล้านบาท) และรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2567: 2 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.5 ล้านบาท 2567: 0.6 ล้านบาท)

42. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

42.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 605 ล้านบาท (2567: 1,442 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 61 ล้านบาท 2567: 253 ล้านบาท)

42.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนประมาณ 1.5 พันล้านบาท (2567: 1.6 พันล้านบาท) ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2569

42.3 ภาระผูกพันจากเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุน โดยกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท (2567: 195 ล้านบาท)

42.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	152	121	87	79
1 ถึง 5 ปี	118	129	80	128
รวม	270	250	167	207

42.5 การค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกัน ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ผู้ค้ำประกัน	ค้ำประกัน	ผู้ถูกค้ำประกัน	
			2568 2567
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญาค้ำประกัน	บริษัทย่อยและการร่วมค้า	10,940 10,845

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568 2567	2568 2567
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา	186	161	185 161
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน			
ให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	507	665	197 350
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	21	21	21 21
รวม	714	847	403 532

42.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2567: 0.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

42.7 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

42.8 คดีฟ้องร้อง

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

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

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

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

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

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นและถูกฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยคดีความถูกฟ้องร้องอื่นมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,301 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินการของบริษัทฯในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆกับกลุ่มบริษัท นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม 3.8 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25) ซึ่งในเดือนมกราคม 2569 บริษัทฯได้จ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2569 ได้ทั้งหมด (2.8 พันล้านบาท) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

- 42.8.2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯชำระหนี้ให้แก่โจทก์เกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งรวมจำนวนเงิน 42 ล้านบาท พร้อมกับดอกเบี้ย รวมเงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกา
- 42.8.3 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มบุคคลซึ่งกล่าวหาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทฯ โดยบริษัทฯย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มีคำพิพากษาศาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังนั้น บริษัทฯย่อยจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯย่อยอยู่ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษาศาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

- 42.8.4 ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่งดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในผังถนนราชปรารภเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออกอาคารชุด 3 ทาง และบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ผลคดีศาลมีคำพิพากษายกฟ้องแล้วในส่วนของคดีแพ่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 และเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายกฟ้องตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีแพ่งอยู่ระหว่างระยะเวลายื่นฎีกา และในส่วนคดีอาญา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องสำหรับจำเลยที่เป็นบุคคลธรรมดาทั้งหมดแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนนิติบุคคล ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีอาญาจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- 42.8.5 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 512 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขาย ละเมิดสิทธิผู้บริโภค เกี่ยวกับการก่อสร้างพบข้อบกพร่อง และมีความเสียหายเกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดจากความบกพร่องจากการดำเนินการก่อสร้าง การออกแบบไม่ได้มาตรฐาน วัสดุไม่มีคุณภาพ ไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่เป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าคดีดังกล่าวขาดอายุความแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตจึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 วันนัดสืบพยานครั้งแรก โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขทุนทรัพย์เพิ่มเติมเป็น 589 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2566 และจำเลยยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- 42.8.6 นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีก 47 คดี ซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมเป็นจำนวน 184 ล้านบาท (2567: จำนวน 31 คดี 163 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 9 คดี 79 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: จำนวน 6 คดี 59 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะ ไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว
- 42.8.7 นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้
- ก) ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2563 การร่วมค้ำแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 'ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4' ("โครงการฯ") ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 3 รายต่อศาลปกครองกลาง ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าการร่วมค้ำดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกการร่วมค้ำเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด โดยผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องและขอให้ศาลเพิกถอนมติให้ความเห็นชอบ EIA ของโครงการฯ และขอให้เพิกถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้เลื่อนการประชุมพิจารณารายงาน EIA และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน EIA ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ต่อมาการร่วมค้ำในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครองกลาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้ำดังกล่าวเห็นว่าการร่วมค้ำได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นเป็นไปตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานของรัฐได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบการออกใบอนุญาต จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้ำจะ ไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง โดยผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองกลาง และผู้ร้องสอดยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด
- ข) นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 การร่วมค้ำมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 24 คดี 51 ล้านบาท (2567: จำนวน 28 คดี 47 ล้านบาท) และในเดือนมกราคม 2569 มีเพิ่มเติมจำนวน 3 ล้านบาท ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม การร่วมค้ำได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า การร่วมค้ำจะ ไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

43. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,848	123	1,971
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน -				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	245	245
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น -				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	68	68
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,115	-	6,115
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	3,089	-	3,089

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	492	124	616
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน -				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	264	264
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น -				
เงินลงทุนในต่างประเทศ	-	-	78	78
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	8,053	-	8,053
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	3,018	-	3,018

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	230	126	356
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,115	-	6,115
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	3,089	-	3,089

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	221	128	349
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	8,053	-	8,053
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	3,018	-	3,018

44. เครื่องมือทางการเงิน

44.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินฝากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่า และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจจะต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการถือครองสินทรัพย์ค้ำประกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นล่วงหน้าหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือลงทุนในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่มีความเสี่ยงต่ำ เพื่อช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิวนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี หนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	25	-	-	814	121	960	หมายเหตุ 8
เงินรอรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	-	-	-	1,515	1,515	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	167	167	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ								
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,120	-	-	-	1,120	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก								
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	20	-	20	หมายเหตุ 7
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	8	8	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน	-	-	-	-	249	-	249	0.20 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	359	359	-
	-	25	1,120	-	1,083	2,170	4,398	
หนี้สินทางการเงิน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	1,520	1,520	-
หุ้นกู้	-	3,812	2,253	-	-	-	6,065	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	2,828	-	2,828	หมายเหตุ 26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	108	192	-	-	-	300	หมายเหตุ 28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย								
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	706	-	706	หมายเหตุ 7
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	350	-	-	-	-	350	หมายเหตุ 27
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	3,328	80	-	-	-	3,408	หมายเหตุ 27
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	194	194	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	4	-	-	-	25	29	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	7	-	-	10	17	-
	-	7,602	2,532	-	3,534	1,749	15,417	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	12	-	-	1,091	47	1,150
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	187	187
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,858	-	-	-	1,858
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	3	-	3
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	6	6
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	197	-	197
สินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	383	383
	-	12	1,858	-	1,291	623	3,784
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,705	-	1,705
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	1,324	1,324
หุ้นกู้	-	5,260	2,815	-	-	-	8,075
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	579	-	579
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	99	266	-	-	-	365
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	350	-	-	-	-	350
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	1,691	1,047	-	-	-	2,738
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	182	182
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	8	-	-	-	11	19
หนี้สินทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	18	-	-	15	33
	-	7,408	4,146	-	2,284	1,532	15,370

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	73	7	80
เงินรอรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	-	-	-	1,515	1,515
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	583	583
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	93	915	-	-	-	1,008
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	13,399	-	13,399
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	22	22
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	116	-	116
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	34	34
	-	93	915	-	13,588	2,161	16,757
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	630	630
หุ้นกู้	-	3,812	2,253	-	-	-	6,065
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	1,093	-	1,093
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	103	176	-	-	-	279
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย							
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	5,006	-	5,006
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	1,731	80	-	-	-	1,811
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	33	33
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	4	-	-	-	24	28
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	7	-	-	9	16
	-	5,650	2,516	-	6,099	696	14,961

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	เมื่อ	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		
	ทวงถาม	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดลาด	อัตราดอกเบี้ย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	690	38	728	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	659	659	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ								
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,539	-	-	-	1,539	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก								
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	13,394	-	13,394	หมายเหตุ 7
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	2	2	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	78	-	78	0.40
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	35	35	-
	-	-	1,539	-	14,162	734	16,435	
หนี้สินทางการเงิน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	732	732	-
หุ้นกู้	-	5,260	2,815	-	-	-	8,075	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	268	-	268	หมายเหตุ 26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	93	260	-	-	-	353	หมายเหตุ 28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย								
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	6,015	-	6,015	หมายเหตุ 7
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	691	543	-	-	-	1,234	หมายเหตุ 27
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	-	38	38	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	8	-	-	-	10	18	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	18	-	-	14	32	-
	-	6,052	3,636	-	6,283	794	16,765	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

31 ธันวาคม 2568

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อ	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อ
		กำไรก่อนภาษี		กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+0.50	(26)	+0.50	22
	-0.50	26	-0.50	(22)

31 ธันวาคม 2567

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อ	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อ
		กำไรก่อนภาษี		กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+0.50	(17)	+0.50	26
	-0.50	17	-0.50	(26)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามและบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างใกล้ชิด โดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด และวางแผนการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและวงเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 83 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2567: ร้อยละ 72) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 83 (2567: ร้อยละ 77))

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันและเงื่อนไขการจ่ายชำระตามวันที่ครบกำหนดในสัญญา สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,520	-	1,520
หุ้นกู้	-	3,890	2,580	6,470
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,931	26	2,957
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	123	203	326
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและคอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	738	-	738
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	357	-	357
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	3,620	88	3,708
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	194	-	194
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	29	17	46
รวม	-	13,402	2,914	16,316

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,740	-	1,740
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,324	-	1,324
หุ้นกู้	-	5,343	2,833	8,176
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	400	236	636
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	118	291	409
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	355	-	355
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	2,465	651	3,116
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	182	-	182
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	19	33	52
รวม	-	11,946	4,044	15,990

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	630	-	630
หุ้นกู้	-	3,890	2,580	6,470
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,092	26	1,118
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	117	187	304
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,237	-	5,237
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	1,919	88	2,007
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	33	-	33
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	28	16	44
รวม	-	12,946	2,897	15,843

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	732	-	732
หุ้นกู้	-	5,343	2,833	8,176
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	116	180	296
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	112	285	397
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	6,325	-	6,325
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	770	652	1,422
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	38	-	38
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	18	32	50
รวม	-	13,454	3,982	17,436

44.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

45. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.4:1 (2567: 1.4:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.5:1 (2567: 1.5:1)

46. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 46.1 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา เรสซิเดนซ์ เซอร์วิส จำกัด” เพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569

- 46.2 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 29 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา บีสโปก วิลล่า จำกัด” เพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569
- 46.3 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด (บริษัทย่อย) อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอคิซี-เจวี 30 จำกัด” เป็น “บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด” เพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569
- 46.4 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อูมาทาส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จดทะเบียนลดทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 135,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 180,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 45,000,000 บาท
- 46.5 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติเห็นชอบการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (การร่วมค้า) จำนวน 2,940,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 290 ล้านบาท
- 46.6 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติเห็นชอบการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 20,831,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 437,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 416,625,515.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 208,312,000 หุ้นที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัทไม่ใช่สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-ESOP W1

47. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569