**บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

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

**1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงิน ระหว่างกาล โดยบริษัทฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลตามฉบับภาษาไทยนี้

**1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ในระหว่างงวดปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8

**1.4 นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 2 ซึ่งนโยบายดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

การโอนเปลี่ยนประเภทจากที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

**1.5** **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี**

ในงวดปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธี ราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และทำให้นักลงทุนได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากยิ่งขึ้น โดยปรับย้อนหลังงบการเงินกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ ผลสะสม ของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงได้ดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **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) สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) สำหรับงวด เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ** |  |  |  |  |
| **กำไรหรือขาดทุน:** |  |  |  |  |
| **รายได้** |  |  |  |  |
| กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 16 | 19 |
| **รวมรายได้** | - | - | 16 | 19 |
| **ค่าใช้จ่าย** |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าเช่า | (6) | (7) | (22) | (24) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (1) | (1) | (7) | (6) |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | (7) | (8) | (29) | (30) |
| **กำไรจากการดำเนินงาน** | 7 | 8 | 45 | 49 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า | 1 | - | 2 | - |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | 8 | 8 | 47 | 49 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (2) | (2) | (5) | (10) |
| **กำไรสำหรับงวด** | 6 | 6 | 42 | 39 |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด** | 6 | 6 | 42 | 39 |
| **การแบ่งปันกำไร** |  |  |  |  |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 6 | 6 | 42 | 39 |
| **กำไรต่อหุ้น (บาท)** |  |  |  |  |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | 0.002 | 0.001 | 0.010 | 0.009 |

**3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

3.1 ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคั ญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |  |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |  |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | นโยบายการกำหนดราคา |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 22 | - | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการบริหารโครงการ | - | - | 81 | 133 | ราคาตามสัญญารายโครงการร้อยละ คงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญาและต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่านายหน้า | - | - | 19 | 12 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย | - | - | 153 | 155 | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 8.1) | - | - | 22 | 368 | ตามที่ประกาศจ่าย |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้อื่น | - | - | 6 | 5 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการชำระบัญชี | - | - | - | 45 | ตามที่ได้รับจริง |
|  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการลดทุนบริษัทย่อย\*\* (หมายเหตุ 8.2) | - | - | 63 | - | ตามที่เกิดขึ้นจริง |
|  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าบริหารโครงการ | - | - | 3 | 3 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่านายหน้าจ่าย | - | - | 2 | 9 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการวางเงินจองทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 53 | 208 | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่าเช่าจ่าย | - | - | 1 | - | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | - | - | - | 1 | ราคาตามสัญญา |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |  |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |  |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | นโยบายการกำหนดราคา |
| **รายการธุรกิจกับการร่วมค้า** |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการบริหารโครงการ | 29 | 57 | 29 | 57 | ราคาตามสัญญารายโครงการและ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่านายหน้า | 16 | 30 | 14 | 26 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย | 20 | 31 | 17 | 25 | ร้อยละคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 9.2) | 20\* | 218\* | 20 | 173 | ตามที่ประกาศจ่าย |
|  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 8 | - | 8 | - | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |

\* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

\*\* สุทธิจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |  |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |  |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | นโยบายการกำหนดราคา |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 26 | - | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการบริหารโครงการ | - | - | 245 | 353 | ราคาตามสัญญารายโครงการร้อยละ คงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญาและต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่านายหน้า | - | - | 35 | 67 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง | - | - | 1 | 1 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |  |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |  |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | นโยบายการกำหนดราคา |
| รายได้ดอกเบี้ย | - | - | 490 | 441 | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 8.1) | - | - | 197 | 598 | ตามที่ประกาศจ่าย |
|  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | 383 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้อื่น | - | - | 20 | 16 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| กำไรจากการชำระบัญชี (หมายเหตุ 8.4) | - | - | 110 | 45 | ตามที่ได้รับจริงจากการชำระบัญชี |
|  |  |  |  |  |  |
| ขาดทุนจากการลดทุนบริษัทย่อย\*\* (หมายเหตุ 8.2) | - | - | 447 | - | ตามที่เกิดขึ้นจริง |
|  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าบริหารโครงการ | - | - | 8 | 8 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่านายหน้าจ่าย | - | - | 6 | 39 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการวางเงินจองทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 180 | 600 | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - | 18 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่าเช่าจ่าย | - | - | 2 | - | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | - | - | 1 | 42 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| **รายการธุรกิจกับการร่วมค้า** |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการบริหารโครงการ | 85 | 194 | 85 | 194 | ราคาตามสัญญารายโครงการและ ร้อยละคงที่ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่านายหน้า | 41 | 85 | 37 | 75 | ร้อยละคงที่ของมูลค่าขายบ้านและ ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนในระหว่างงวด |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย | 64 | 141 | 53 | 119 | ร้อยละคงที่ต่อปี |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้เงินปันผล (หมายเหตุ 9.2) | 114\* | 499\* | 114 | 346 | ตามที่ประกาศจ่าย |
|  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 25 | - | 25 | - | ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี |

\* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

\*\* สุทธิจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

3.2 ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | | 31 ธันวาคม 2567 | | | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | | (ตรวจสอบแล้ว) | | |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4)** | | | | |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | | - | | | 527,515 | 639,930 |
| การร่วมค้า | 37,736 | | 13,827 | | | 34,420 | 10,861 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 2,146 | | 2,146 | | | 2,146 | 2,146 |
| รวม | 39,882 | | 15,973 | | | 564,081 | 652,937 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (2,146) | | (2,146) | | | (6,858) | (2,146) |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ | 37,736 | | 13,827 | | | 557,223 | 650,791 |
| **เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  | |  | | |  |  |
| **(แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น)** | |  |  | | |  |  |
| บริษัทย่อย | - | | - | | | 20,000 | - |
| **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | | | |  | |  |  |
| บริษัทย่อย | - | | - | | | 78,746 | 154,024 |
| การร่วมค้า | 332,229 | | 332,116 | | | 332,229 | 332,106 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 332,229 | | 332,116 | | | 410,975 | 486,130 |
| **เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | | | | | |  |  |
| บริษัทย่อย | - | | - | | | 119,855 | 127,518 |
| การร่วมค้า | 522,655 | | 570,584 | | | 522,654 | 570,584 |
| รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 522,655 | | 570,584 | | | 642,509 | 698,102 |
| **เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  | |  | | |  |  |
| **(แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น)** | | | | | |  |  |
| บริษัทย่อย | - | | - | | | 630 | 509 |

3.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามสัญญาประกอบกับการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้แต่ละรายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด | 318,791 | 11,561 | (101,491) | 228,861 |
| บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด | 295,144 | 11,064 | (79,556) | 226,652 |
| บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด | 656,505 | 49,324 | (12,845) | 692,984 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด | 608,077 | 14,618 | (430,681) | 192,014 |
| **รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | 1,878,517 | 86,567 | (624,573) | 1,340,511 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (20,460) | (4,451) | - | (24,911) |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ** | 1,858,057 | 82,116 | (624,573) | 1,315,600 |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - |  |  | (192,014) |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการ** |  |  |  |  |
| **ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 1,858,057 |  |  | 1,123,586 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด | 295,144 | 11,064 | (79,556) | 226,652 |
| บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด | 656,505 | 49,324 | (12,845) | 692,984 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด | 608,077 | 14,618 | (430,681) | 192,014 |
| **รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน** | 1,559,726 | 75,006 | (523,082) | 1,111,650 |
| หัก:ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (20,460) | (4,191) | - | (24,651) |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ** | 1,539,266 | 70,815 | (523,082) | 1,086,999 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - |  |  | (192,014) |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** | 1,539,266 |  |  | 894,985 |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าบางส่วนถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไข ในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

3.3.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด | 1,032 | 48,029 | (49,061) | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด | 1,523 | 55,034 | (56,557) | - |
| **รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | 2,555 | 103,063 | (105,618) | - |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี | (2,555) |  |  | - |
| **เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี** | - |  |  | - |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด | 213,563 | 60,067 | (156,172) | 117,458 |
| บริษัท บลู เด็ค จำกัด | 21,851 | 123,514 | - | 145,365 |
| บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด | 3,073,052 | 2,074,280 | (501,532) | 4,645,800 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด | 1,857,591 | - | (1,857,591) | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด | 109,378 | 3,662 | - | 113,040 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด | 1,948,405 | 174,101 | (1,108,000) | 1,014,506 |
| บริษัท ไอดีโอ้ คอนโด วัน จำกัด | 712 | 24 | - | 736 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด | 63,464 | 3,952 | (858) | 66,558 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด | 241,087 | 18,543 | (1,505) | 258,125 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด | 305,763 | 32,753 | - | 338,516 |
| บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด | 109,104 | 4,164 | - | 113,268 |
| บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด | 343,249 | 12,535 | (303) | 355,481 |
| บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด | 190,044 | 6,252 | - | 196,296 |
| บริษัท ลาวานิ ฟอเรสท์ เอสเตท จำกัด | 113,415 | 3,790 | - | 117,205 |
| บริษัท นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด | 281,008 | 10,399 | (354) | 291,053 |
| บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด | 90,354 | 3,035 | - | 93,389 |
| บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด | 147,560 | 4,859 | - | 152,419 |
| บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด | 27,394 | 3,564 | - | 30,958 |
| บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด | 4,411,292 | 891,777 | (156,000) | 5,147,069 |
| บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด | - | 508 | (508) | - |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด | 1,032 | 48,029 | (49,061) | - |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด | 1,523 | 55,034 | (56,557) | - |
| **รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | 13,550,841 | 3,534,842 | (3,888,441) | 13,197,242 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (156,585) | (32,851) | 36,641 | (152,795) |
| **เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ** | 13,394,256 | 3,501,991 | (3,851,800) | 13,044,447 |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี | (215,618) |  |  | - |
| **เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี** | 13,178,638 |  |  | 13,044,447 |

3.3.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และถึงกำหนดชำระคืนเมื่อ ทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด | - | 308,953 | (66,061) | 242,892 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด | - | 516,430 | (56,557) | 459,873 |
| **รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน** | - | 825,383 | (122,618) | 702,765 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด | 942,253 | 34,723 | (105,116) | 871,860 |
| บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด | 365,087 | 20,451 | (5,000) | 380,538 |
| บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด | 572 | 1 | (573) | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด | 152,780 | 4,888 | (49,715) | 107,953 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | 190,071 | 5,975 | (69,504) | 126,542 |
| บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”) | 89,535 | 61,906 | (500) | 150,941 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด | 80,683 | 2,468 | (31,906) | 51,245 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด | 1,073,105 | 176,760 | (1,137,204) | 112,661 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด | 718,222 | 26,468 | (3,500) | 741,190 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด | 148,960 | 5,254 | (800) | 153,414 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด | 90,444 | 2,910 | (28,296) | 65,058 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด | 116,313 | 1,095 | (117,408) | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด | 195,385 | 1,868 | (197,253) | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด | 106,323 | 1,059 | (107,382) | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี่ โมนูเม้น จำกัด | 101,776 | 3,291 | (34,380) | 70,687 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด | 168,732 | 6,261 | (11,010) | 163,983 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด | 146,109 | 4,483 | (60,111) | 90,481 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | 174,323 | 5,341 | (87,685) | 91,979 |
| บริษัท ไอดีโอ โมบิ รางน้ำ จำกัด | 527,751 | 25,916 | (9,350) | 544,317 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทู จำกัด | 112,897 | 3,452 | (42,557) | 73,792 |
| บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด | 142,886 | 103,639 | (32,000) | 214,525 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด | 370,643 | 170,510 | (420,074) | 121,079 |
| บริษัท เอกซ์แล็บ ดิจิทัล จำกัด | - | 4,111 | (500) | 3,611 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 31 จำกัด | - | 10,251 | (4,802) | 5,449 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด | - | 50,205 | - | 50,205 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  31 ธันวาคม 2567 | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | ลดลงระหว่างงวด | ยอดคงเหลือ ณ วันที่  30 กันยายน 2568 |
|  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด | - | 308,953 | (66,061) | 242,892 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด | - | 516,430 | (56,557) | 459,873 |
| **รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน** | 6,014,850 | 1,558,669 | (2,679,244) | 4,894,275 |

3.3.4 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | 20,460 | 177,045 |
| สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | | 4,451 | 401 |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | | 24,911 | 177,446 |

3.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 23,366 | 19,888 | 62,465 | 67,206 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 1,584 | 1,980 | 4,696 | 5,947 |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 20) | - | 81 | 97 | 382 |
| รวม | 24,950 | 21,949 | 67,258 | 73,535 |

3.5 ภาระค้ำประกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 16 ข้อ 24.5 และข้อ 24.6

**4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 12,302 | 8,630 | 28,303 | 18,336 |
| ค้างชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 5,354 | 1,429 | 5,762 | - |
| 3 - 6 เดือน | 363 | 271 | 832 | - |
| 6 - 12 เดือน | 231 | - | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 3 | 94 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 18,253 | 10,424 | 34,897 | 18,336 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 35,847 | 27,287 | 1,527 | 644 |
| ค้างชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 18,614 | 48,033 | 721 | 1,515 |
| 3 - 6 เดือน | 25,071 | 2,738 | 375 | 365 |
| 6 - 12 เดือน | 59,855 | 572 | 95 | 147 |
| มากกว่า 12 เดือน | 7,597 | 7,143 | 5,800 | 5,800 |
| รวม | 146,984 | 85,773 | 8,518 | 8,471 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (6,113) | (5,329) | (5,011) | (5,011) |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | 140,871 | 80,444 | 3,507 | 3,460 |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 159,124 | 90,868 | 38,404 | 21,796 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  |  |
| เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,146 | 2,146 | 2,196 | 23,051 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 19,483 | 3,403 | 526,988 | 611,550 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 41,586 | 145,555 | 38,068 | 38,553 |
| รวม | 63,215 | 151,104 | 567,252 | 673,154 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (36,851) | (37,016) | (40,249) | (35,537) |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 26,364 | 114,088 | 527,003 | 637,617 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 185,488 | 204,956 | 565,407 | 659,413 |

**5. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 16,455,217 | 17,253,109 | 1,047,091 | 1,474,484 |
| หัก: สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ | (18,974) | (81,211) | (694) | (58,020) |
| สุทธิ | 16,436,243 | 17,171,898 | 1,046,397 | 1,416,464 |

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตรา ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ |  |  |  |  |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท) | 132 | 155 | 2 | 3 |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 4.85 - 8.12 | 5.40 - 6.27 | 4.85 - 5.27 | 5.40 - 5.57 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ |  |  |  |  |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท) | 422 | 422 | 8 | 7 |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 4.85 - 8.12 | 5.40 - 6.27 | 4.85 - 5.45 | 5.40 - 5.57 |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม |  |  |  |  |
| สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน | 15,522 | 15,769 | 1,021 | 1,321 |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 81,211 | 58,020 |
| ตั้งเพิ่มระหว่างงวด | 1,726 | 509 |
| โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างงวด | (63,963) | (57,835) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | 18,974 | 694 |

**6. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน**

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันสถาบันการเงิน

**7. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นเงินลงทุนในต่างประเทศรวมจำนวน 318 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) และกลุ่มบริษัทมีเงินประกันคงเหลือซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายอยู่จำนวน 46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 54 ล้านบาท)

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2567: ไม่มี)

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

เงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

**8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

**8.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน | | เงินปันผลสำหรับ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ | | เงินปันผลสำหรับ งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด | 153,721 | 614,883 | - | - | 153,721 | 614,883 | 16,875 | 21,000 | 38,025 | 40,800 |
| บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด | 285,893 | 285,893 | - | - | 285,893 | 285,893 | - | - | - | - |
| บริษัท บลู เด็ค จำกัด | 116,500 | 233,000 | (116,500) | (184,927) | - | 48,073 | - | - | - | - |
| บริษัท แอนวิเนสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด | 4,612 | 4,592 | - | - | 4,612 | 4,592 | - | - | - | - |
| บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด | 10,223 | 10,215 | - | - | 10,223 | 10,215 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด | 1,193,092 | 1,193,062 | (1,036,900) | (765,600) | 156,192 | 427,462 | - | - | - | - |
| บริษัท ไอดีโอ้ คอนโด วัน จำกัด | 669 | 669 | (669) | (669) | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด | 240,000 | 240,000 | (34,500) | (25,600) | 205,500 | 214,400 | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด | 14,852 | 59,407 | - | - | 14,852 | 59,407 | - | 18,720 | 12,375 | 35,820 |
| บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด | 446,400 | 446,400 | (48,300) | (48,300) | 398,100 | 398,100 | - | - | 32,760 | - |
|  | 735,341(1) | 735,341(1) | - | - | 735,341 | 735,341 | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด | 370,000 | 370,000 | - | - | 370,000 | 370,000 | - | - | - | - |
| บริษัท เอกซ์แล็บ ดิจิทัล จำกัด | 33,800 | 33,800 | (31,500) | - | 2,300 | 33,800 | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด | 200,000 | 200,000 | - | - | 200,000 | 200,000 | - | - | - | - |
| บริษัท ไอดีโอ โมบิ รางน้ำ จำกัด | 405,955 | 405,955 | - | - | 405,955 | 405,955 | - | - | - | - |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน | | เงินปันผลสำหรับ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ | | เงินปันผลสำหรับ งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  |  |  |  |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด | 99 | 99 | - | - | 99 | 99 | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด | 99 | 99 | - | - | 99 | 99 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | 16,331 | 65,326 | - | - | 16,331 | 65,326 | - | 22,100 | 14,750 | 41,600 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด | 7,240 | 28,959 | - | - | 7,240 | 28,959 | - | 8,595 | 5,428 | 16,605 |
| บริษัท อนันดา แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด”) | 61,215 | 35,590 | - | - | 61,215 | 35,590 | - | 10,505 | 6,600 | 20,350 |
| บริษัท นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด | 99 | 99 | - | - | 99 | 99 | - | - | - | - |
| บริษัท ลาวานิ ฟอเรสท์ เอสเตท จำกัด | 99 | 99 | - | - | 99 | 99 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด(2) | 651,536 | 651,536 | - | - | 651,536 | 651,536 | - | - | - | 11,312 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด | - | - | - | - | - | - | - | 16,380 | - | 27,105 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด | - | - | - | - | - | - | - | 14,720 | - | 20,920 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด(2) | 108,972 | 108,972 | - | - | 108,972 | 108,972 | - | 7,777 | - | 15,172 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด | 8,976 | 35,906 | - | - | 8,976 | 35,906 | - | 11,055 | 7,012 | 20,185 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด(2) | - | 90,128 | - | - | - | 90,128 | - | 6,230 | - | 12,740 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด(2) | - | 148,649 | - | - | - | 148,649 | - | 11,220 | - | 13,585 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด(2) | - | 76,676 | - | - | - | 76,676 | - | 3,360 | - | 9,180 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด | - | - | - | - | - | - | - | 8,645 | - | 8,195 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี่ โมนูเม้น จำกัด | 7,837 | 31,349 | - | - | 7,837 | 31,349 | - | - | 4,038 | 12,018 |
| บริษัท เอดีซี-เจวี 31 จำกัด | 100 | 100 | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด | 437,665 | 437,665 | - | - | 437,665 | 437,665 | - | - | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | 12,591 | 50,364 | - | - | 12,591 | 50,364 | - | 165,975 | 23,812 | 234,675 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด | 10,036 | 40,143 | - | - | 10,036 | 40,143 | - | 22,625 | 25,078 | 38,313 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทู จำกัด | 13,795 | 55,179 | - | - | 13,795 | 55,179 | - | 19,125 | - | 19,125 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด | 179,003 | 596,678 | - | - | 179,003 | 596,678 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด | 16,431 | 1,051,555 | - | - | 16,431 | 1,051,555 | 4,899 | - | 27,034 | - |
| บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด | 99 | 99 | - | - | 99 | 99 | - | - | - | - |
| รวม | 5,743,981 | 8,339,187 | (1,268,369) | (1,025,096) | 4,475,612 | 7,314,091 | 21,774 | 368,032 | 196,912 | 597,700 |
| 1. ทุนหุ้นบุริมสิทธิ 2. อยู่ระหว่างการชำระบัญชี |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**8.2 การลดทุนของบริษัทย่อย**

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | กำไร (ขาดทุน) จากการลดทุน | |
| บริษัทย่อย | จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 |
| ไตรมาส 1 |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด | วันที่ 23 มกราคม 2568 | - | (76) |
| ไตรมาส 2 |  |  |  |
| บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (405) |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (1) |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (3) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (2) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (2) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (1) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (1) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทู จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (1) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี่โมนูเม้น จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (1) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | (19) |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด | วันที่ 24 เมษายน 2568 | - | 2 |
| ไตรมาส 3 |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด | วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 | (4) | (4) |
| บริษัท บลู เด็ค จำกัด | วันที่ 20 สิงหาคม 2568 | 67\* | 67\* |
|  |  | 63\*\* | (447)\*\* |

\* สุทธิจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน

\*\* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

**8.3 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทย่อย**

8.3.1 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

8.3.2 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอดีซี - เจวี 26 จำกัด บริษัทย่อยของบริษัทเอ เพรอน เอสเตท จำกัด อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท เอดีซี - เจวี 26 จำกัด” เป็น “บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด” เพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด บริษัทย่อยของบริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิมชื่อ “บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด” เป็น “บริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด” เพื่อให้สอดคล้องกับการสร้างแบรนด์และทิศทางเชิงกลยุทธ์ใหม่ของบริษัท และเพื่อสะท้อนถึงภาพลักษณ์ระดับพรีเมียมและความหรูหราของบริษัท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568

**8.4 การชำระบัญชีของบริษัทย่อย**

ในเดือนมีนาคม 2568  (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด  (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน ได้ดำเนินการชำระบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้กำไรจากการชำระบัญชีจำนวนรวม 110 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจดทะเบียนชำระบัญชี

**8.5 การลงทุนในบริษัทย่อย**

บริษัท ซิกส์แพ็ค ฟิตเนส จำกัด

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

**8.6** **การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย**

8.6.1 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เอดีซี-เจวี 26 จำกัด (ภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด และต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด บริษัทย่อยของบริษัท 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 บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568

8.6.2 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 25,625,000 บาท บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2568

**8.7 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 20 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงานของบริษัท แอนวิเนสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยไม่คิดมูลค่า ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯรับรู้รายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุน ในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 0.06 ล้านบาท (2567: 0.2 ล้านบาท) (ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568: ไม่มี 2567: 0.1 ล้านบาท)

**9. เงินลงทุนในการร่วมค้า**

**9.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า**

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน | |
| การร่วมค้า | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |  |
| **การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย** |  |  |  |  |
| **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่องนนทรี จำกัด | 300,746 | 309,758 | 302,986 | 302,986 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด(1) | 643,433 | 631,758 | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด | 311,517 | 313,053 | 315,578 | 315,578 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด(1) | 360,101 | 370,773 | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด | 612,889 | 559,208 | 481,000 | 481,000 |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด | 368,646 | 262,966 | 331,597 | 331,597 |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด | 454,357 | 405,042 | 515,427 | 515,427 |
| **ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทู จำกัด | 688,727 | 772,936 | 667,939 | 667,939 |
| บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด | 66,258 | 82,421 | 74,959 | 77,659 |
| บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด | 228,236 | 268,166 | 434,152 | 434,152 |
| รวม | 4,034,910 | 3,976,081 | 3,123,638 | 3,126,338 |
| **การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศ** |  |  |  |  |
| **ธุรกิจลงทุนในธุรกิจอื่น** |  |  |  |  |
| Ananda SU Ltd(1) (2) | (67) | (67) | - | - |
| รวม | (67) | (67) | - | - |
| รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า | 4,034,843 | 3,976,014 | 3,123,638 | 3,126,338 |

(1) ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

(2) จดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้าบางส่วนซึ่งเงินรับจากผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้าดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่ง ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

**9.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ**

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน  2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าใน งบการเงินรวมและบริษัทฯรับรู้เงินปันผลจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ | | เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ | | เงินปันผลที่บริษัทฯรับใน | | เงินปันผลที่บริษัทฯรับใน | |
| การร่วมค้า | ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน(4) | | ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน(4) | | ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่องนนทรี จำกัด | (6,576) | (3,106) | (9,012) | 13,308 | - | 45,441 | - | 100,521 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด | (4,766) | 8,612 | 11,675 | 11,416 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทู จำกัด(1) | - | - | - | 18,704 | - | - | - | 12,225 | - | - | - | 12,225 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด | (208) | 1,687 | 4,584 | 18,873 | - | 40,820 | 6,120 | 40,820 | - | 40,820 | 6,120 | 40,820 |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด | (3,126) | (1,431) | (10,672) | 19,565 | - | - | - | 53,280 | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด(2) | - | 2,929 | - | 21,656 | - | - | - | 52,540 | - | - | - | 52,540 |
| บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด | 6,287 | 132,192 | 53,681 | 111,496 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด(3) | 50,069 | - | 105,680 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด(3) | 75,531 | - | 49,315 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทู จำกัด | 4,636 | 32,863 | 23,396 | 154,747 | 20,105 | 131,718 | 107,605 | 239,924 | 20,105 | 131,718 | 107,605 | 239,924 |
| บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด | (4,898) | (5,622) | (16,164) | 6,066 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด | (6,654) | (9,712) | (39,930) | (7,331) | - | - | - | - | - | - | - | - |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ | | เงินปันผลที่กลุ่มบริษัทรับ | | เงินปันผลที่บริษัทฯรับใน | | เงินปันผลที่บริษัทฯรับใน | |
| การร่วมค้า | ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน(4) | | ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน(4) | | ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | ระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด(5) | - | - | - | 2,353 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอช สาธร จำกัด(5) | - | - | - | 194 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด(5) | - | - | - | 1,663 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด(5) | - | - | - | (4,540) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด(5) | - | - | - | 15,202 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวม | 110,295 | 158,412 | 172,553 | 383,372 | 20,105 | 217,979 | 113,725 | 499,310 | 20,105 | 172,538 | 113,725 | 345,509 |
| **การร่วมค้าที่จดทะเบียนในต่างประเทศ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ananda SU Ltd | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวม | 110,295 | 158,412 | 172,553 | 383,372 | 20,105 | 217,979 | 113,725 | 499,310 | 20,105 | 172,538 | 113,725 | 345,509 |

(1) เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 2 ปี 2567

(2) เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในไตรมาส 4 ปี 2567

(3) เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าในไตรมาส 4 ปี 2567

(4) กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

(5) บริษัทฯได้ขายการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2567

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

**10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปรับปรุงใหม่)** | 615,780 | 349,188 |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ | 101,621 | - |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด | 7,566 | 7,318 |
| โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | 27,893 | 28,944 |
| โอนมาจากที่ดินรอการพัฒนา | 393,970 | - |
| โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 7,947 | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากมูลค่ายุติธรรม | 730,145 | (18,569) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 1,884,922 | 366,881 |

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนในโครงการของ บริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัทที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ตเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ในระยะยาวและตอบสนองความต้องการของตลาดตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯในเดือนมิถุนายน 2568

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า ที่ดิน และอาคาร ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และพื้นที่ให้เช่าของกลุ่มบริษัทซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทย่อยได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,258 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทฯ (31 ธันวาคม 2567: 178 ล้านบาท)

**11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 292,515 | 115,374 |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ | 148 | - |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน | 193,867 | 841 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ | (98) | (2) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (46,161) | (16,299) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 440,271 | 99,914 |

**12. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุป ได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน  เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 73,050 | 58,431 |
| โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ | (27,893) | (28,944) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (9,811) | (6,278) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 35,346 | 23,209 |

**13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 145,947 | 142,111 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 423 | 205 |
| ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับงวด | (709) | (709) |
| ค่าตัดจำหน่ายระหว่างงวด | (36,956) | (35,870) |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** | 108,705 | 105,737 |

**14. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ประเภทเงินกู้ยืม | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | MLR ลบอัตราคงที่ | - | 1,705,033 | - | - |

วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การลดทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2568

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

**15. หุ้นกู้ระยะยาว**

15.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| หุ้นกู้ | วันที่ออกหุ้นกู้ | วันครบกำหนด ไถ่ถอน | อายุ | อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละต่อปี) | ชำระดอกเบี้ย | 30 กันยายน  2568 | 31 ธันวาคม2567 |
|  |  |  |  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| 1 | 15 มิถุนายน 2565 | 15 มกราคม 2568 | 2 ปี 7 เดือน | 5.60 | ทุก 3 เดือน | - | 1,811,700 |
| 2 | 9 ธันวาคม 2565 | 9 มิถุนายน 2568 | 2 ปี 6 เดือน | 5.70 | ทุก 3 เดือน | - | 2,275,800 |
| 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 | - |
| รวม |  |  |  |  |  | 4,593,400 | 8,087,500 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย | | | | | | (28,077) | (12,378) |
| **หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ** | | | | | | 4,565,323 | 8,075,122 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | (3,805,802) | (5,260,372) |
| **หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง**กำหนด**ชำระภายในหนึ่งปี** | | | | | | 759,521 | 2,814,750 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |
| --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 8,075,122 |
| บวก: ออกหุ้นกู้ในระหว่างงวด | 1,770,000 |
| ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | 13,865 |
| หัก: ชำระคืน | (5,264,100) |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | (29,564) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | 4,565,323 |

15.2 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 770 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี 9 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุน รายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

15.3 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน แก่ผู้ลงทุนสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของกลุ่มบริษัท

15.4 ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มิใช่บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

**16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (หมายเหตุ 16.1) | 578,887 | 267,661 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 6,310,203 | 2,145,038 |
| ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน | 30,345 | 25,360 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ | (2,133,443) | (985,272) |
| จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน | (69,650) | (43,210) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | 4,716,342 | 1,409,577 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (4,455,233) | (1,148,468) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  |  |
| - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 261,109 | 261,109 |

16.1 เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอยู่เดิม คือ เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองห้องชุด / บ้านในอัตราร้อยละคงที่ของราคาตามสัญญาซื้อขาย และไม่ต่ำกว่ามูลค่าปลอดจำนองขั้นต่ำตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2568 ถึง 2571 เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

16.2 ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนรวม 2,098 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 ในอัตรา MLR และดอกเบี้ยปีที่ 2 ในอัตรา MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 24 เดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

16.3 ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,291 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองไม่ต่ำกว่าร้อยละคงที่ของราคาขาย และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทย่อย

ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวได้มีการแก้ไขสัญญาขอเพิ่มวงเงินกู้ยืมจำนวนรวม 1,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 วงเงิน วงเงินที่ 1 คิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี และวงเงินที่ 2 คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองไม่ต่ำกว่าร้อยละคงที่ของราคาขาย และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

16.4 ในเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนรวม 1,087 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 วงเงิน วงเงินที่ 1 คิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และวงเงินที่ 2 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองไม่ต่ำกว่าร้อยละคงที่ของราคาขาย และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

16.5 ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 60 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และชำระเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 24 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

16.6 ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของผู้กู้ การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน และการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มิใช่การค้าปกติของกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1, 2.5:1 และ 3.5:1 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50:1 และ 2.75:1 และการจ่ายปันผลของผู้กู้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

16.7 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้สำหรับโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 820 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,042 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 158 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: 206 ล้านบาท) ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกใช้ตามที่ระบุในสัญญา

**17.** **เงินกู้ยืมอื่น**

**17.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ประเภทเงินกู้ยืม | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น | 350,000 | 350,000 | - | - |

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี ค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 (31 ธันวาคม 2567: ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568)

**17.2 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น | 3,336,573 | 2,948,663 | 1,653,125 | 1,265,216 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าและค่าธรรมเนียมทางการเงิน | (143,271) | (210,222) | (32,587) | (31,234) |
| สุทธิ | 3,193,302 | 2,738,441 | 1,620,538 | 1,233,982 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (1,905,538) | (1,690,663) | (905,538) | (690,663) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด |  |  |  |  |
| ชำระภายในหนึ่งปี | 1,287,764 | 1,047,778 | 715,000 | 543,319 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 2,738,441 | 1,233,982 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 1,025,000 | 1,025,000 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่รับรู้และค่าตัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงิน | 207,360 | 139,055 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ | (637,089) | (637,089) |
| จ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า | (129,560) | (129,560) |
| จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน | (10,850) | (10,850) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | 3,193,302 | 1,620,538 |

17.2.1 วงเงินกู้ยืมเดิม

ก) เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 (31 ธันวาคม 2567: ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2568)

ข) เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นวงเงินจำนวน 683 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี โดยเป็นการจ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 24 เดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยหุ้นของบริษัทย่อยสองแห่ง และ จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ค) เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นวงเงินจำนวน 1,410 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปีโดยจ่ายดอกเบี้ยล่วงหน้า 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระ ให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

17.2.2 วงเงินกู้ยืมใหม่

ก) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวนรวม 85 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าขั้นต่ำ 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่สามนับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (บริษัทฯเบิกเงินกู้งวดแรกในเดือนมีนาคม 2568) และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทฯได้ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งจำนวน

ข) ในเดือนเมษายน 2568 บริษัทฯได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่งจำนวนรวม 940 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย MLR บวกอัตราคงที่ต่อปี และต้องไม่ต่ำกว่าอัตราคงที่ ที่กำหนดในสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าขั้นต่ำ 3 เดือน และจ่ายคืนเงินต้นตาม ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ เงินกู้ยืม ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้กู้ต้องปฏิบัติตาม ข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนให้เป็นไปตามอัตรา ที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

**18. ทุนเรือนหุ้น**

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 478,456,715.70 บาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 410,000,000 หุ้นที่บริษัทฯไม่สามารถจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
| หุ้นสามัญจดทะเบียน |  |  |
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด/ปี | 4,784,567,157 | 5,207,811,997 |
| ลดทุนจดทะเบียนในระหว่างงวด/ปี | (410,000,000) | (833,244,840) |
| เพิ่มทุนจดทะเบียนในระหว่างงวด/ปี | - | 410,000,000 |
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายงวด/ปี | 4,374,567,157 | 4,784,567,157 |

**19. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน**

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน เป็นจำนวน 209 ล้านบาท (2567: 230 ล้านบาท) ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯมีวงเงินหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนตามการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น ที่ยังไม่ได้ออกจำนวนรวม 9,000 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 9,000 ล้านบาท)

**20. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1**

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ANAN ESOP W-1 เป็นจำนวน 1.1 ล้านบาท (2567: 4.5 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1.1 ล้านบาท 2567: 4.2 ล้านบาท) (ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568: ไม่มี 2567: 0.9 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี 2567: 0.9 ล้านบาท) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน โดยบริษัทฯบันทึกคู่กับส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และในระหว่างปี 2567 ไม่มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP W-1 คงเหลือจำนวน 208,312,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2567: 208,312,000 หน่วย) และมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 3,600,000 หน่วย (31 ธันวาคม 2567: 3,600,000 หน่วย)

**21. ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 11,922 | 44,037 | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว และการตัดจำหน่าย | 38,737 | (493) | 4,648 | 11,954 |
| รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 50,659 | 43,544 | 4,648 | 11,954 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 41,492 | 161,789 | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว และการตัดจำหน่าย | 148,349 | 188,428 | 28,286 | 232,047 |
| รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 189,841 | 350,217 | 28,286 | 232,047 |

(หน่วย: พันบาท)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น:** |  |  |
| ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวกับเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (ตัดจำหน่าย) | - | (211,595) |

**22. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

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

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

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 129,550 | 27,007 | (174,954) | 401,596 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี  ลักษณะคล้ายทุน | (71,067) | (70,349) | (71,067) | (70,349) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น | 58,483 | (43,342) | (246,021) | 331,247 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 4,166,255 | 4,166,255 | 4,166,255 | 4,166,255 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.014 | (0.010) | (0.059) | 0.080 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|  | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
|  |  | (ปรับปรุงใหม่) |  | (ปรับปรุงใหม่) |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 179,236 | 363,186 | (658,106) | 135,243 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี  ลักษณะคล้ายทุน | (209,470) | (208,769) | (209,470) | (208,769) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น | (30,234) | 154,417 | (867,576) | (73,526) |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 4,166,255 | 4,166,255 | 4,166,255 | 4,166,255 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | (0.007) | 0.037 | (0.208) | (0.018) |

บริษัทฯไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างงวด ต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

**23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามส่วนงานของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบันกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 | | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนา | ส่วนงานธุรกิจ |  |  | รายการปรับปรุงและตัดรายการ |  |
|  | กลุ่มบริษัท | | | ธุรกิจร่วมค้า | รวม | อสังหาริมทรัพย์ | อพาร์ทเม้นท์ | ส่วนงานอื่น | รวมส่วนงาน | ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| **รายได้** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก | 1,776 | | | 1,645 | 3,421 | 66 | - | 97 | 3,584 | (1,645) | 1,939 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 27 | | | - | 27 | 104 | - | 2 | 133 | (133) | - |
| รายได้อื่น | 1 | | | - | 1 | - | - | 11 | 12 | - | 12 |
| **รวมรายได้** | **1,804** | | | **1,645** | **3,449** | **170** | **-** | **110** | **3,729** | **(1,778)** | **1,951** |
| **ผลการดำเนินงาน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน** | **119** | | | **161** | **280** | **(11)** | **-** | **39** | **308** | **(161)** | **147** |
| **รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน** |  | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | | |  |  |  |  |  |  |  | 21 |
| กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | |  |  |  |  |  |  |  |  | 75 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย |  | | |  |  |  |  |  |  |  | (9) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  | | |  |  |  |  |  |  |  | (19) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | |  | |  |  |  |  |  |  |  | 110 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | | |  |  |  |  |  |  |  | (143) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** |  | | |  |  |  |  |  |  |  | **182** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  | | |  |  |  |  |  |  |  | (51) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  | | |  |  |  |  |  |  |  | **131** |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 (ปรับปรุงใหม่) | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนา | ส่วนงานธุรกิจ |  |  | รายการปรับปรุงและตัดรายการ |  |
|  | กลุ่มบริษัท | ธุรกิจร่วมค้า | รวม | อสังหาริมทรัพย์ | อพาร์ทเม้นท์ | ส่วนงานอื่น | รวมส่วนงาน | ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก | 896 | 2,362 | 3,258 | 131 | - | 89 | 3,478 | (2,362) | 1,116 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | 148 | - | 70 | 218 | (218) | - |
| รายได้อื่น | 5 | - | 5 | - | - | - | 5 | - | 5 |
| **รวมรายได้** | **901** | **2,362** | **3,263** | **279** | **-** | **159** | **3,701** | **(2,580)** | **1,121** |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน** | **(92)** | **229** | **137** | **58** | **-** | **58** | **253** | **(206)** | **47** |
| **รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |  |  |  |  |  | 49 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย |  |  |  |  |  |  |  |  | (4) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  |  |  |  |  |  |  |  | (110) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  | 158 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  | (67) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  | **73** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  | (44) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  | **29** |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 | | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนา | ส่วนงานธุรกิจ |  |  | รายการปรับปรุงและตัดรายการ |  |
|  | กลุ่มบริษัท | | ธุรกิจร่วมค้า | รวม | อสังหาริมทรัพย์ | อพาร์ทเม้นท์ | ส่วนงานอื่น | รวมส่วนงาน | ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| **รายได้** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก | 2,807 | | 3,460 | 6,267 | 191 | - | 283 | 6,741 | (3,460) | 3,281 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 36 | | - | 36 | 291 | - | 31 | 358 | (358) | - |
| รายได้อื่น | 2 | | - | 2 | - | - | 18 | 20 | - | 20 |
| **รวมรายได้** | **2,845** | | **3,460** | **6,305** | **482** | **-** | **332** | **7,119** | **(3,818)** | **3,301** |
| **ผลการดำเนินงาน** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน** | **(137)** | | **292** | **155** | **(68)** | **-** | **142** | **229** | **(247)** | **(18)** |
| **รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  | |  |  |  |  |  |  |  | 67 |
| กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | |  |  |  |  |  |  |  | 730 |
| รายได้เงินปันผล |  | |  |  |  |  |  |  |  | 1 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย |  | |  |  |  |  |  |  |  | (19) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  | |  |  |  |  |  |  |  | (202) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | |  |  |  |  |  |  |  |  | 173 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | |  |  |  |  |  |  |  | (360) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** |  | |  |  |  |  |  |  |  | **372** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  | |  |  |  |  |  |  |  | (190) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  | |  |  |  |  |  |  |  | **182** |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 (ปรับปรุงใหม่) | | | | | | | | |
|  | ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | ส่วนงานบริหารโครงการพัฒนา | ส่วนงานธุรกิจ |  |  | รายการปรับปรุงและตัดรายการ |  |
|  | กลุ่มบริษัท | ธุรกิจร่วมค้า | รวม | อสังหาริมทรัพย์ | อพาร์ทเม้นท์ | ส่วนงานอื่น | รวมส่วนงาน | ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายให้ลูกค้าภายนอก | 3,820 | 4,994 | 8,814 | 346 | 921 | 247 | 10,328 | (5,915) | 4,413 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | - | 470 | - | 107 | 577 | (577) | - |
| รายได้อื่น | 10 | - | 10 | - | - | 38 | 48 | - | 48 |
| **รวมรายได้** | **3,830** | 4,994 | 8,824 | **816** | **921** | **392** | **10,953** | **(6,492)** | **4,461** |
| **ผลการดำเนินงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน** | **(138)** | **612** | **474** | **74** | **260** | **170** | **978** | **(576)** | **402** |
| **รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |  |  |  |  |  | 194 |
| กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |  | 16 |
| กำไรจากการขายเงินลงทุน | |  |  |  |  |  |  |  | 513 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย |  |  |  |  |  |  |  |  | (8) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  |  |  |  |  |  |  |  | (420) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  |  |  |  |  | 383 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  | (316) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** |  |  |  |  |  |  |  |  | **764** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  | (350) |
| **กำไรสำหรับงวด** |  |  |  |  |  |  |  |  | **414** |

**24. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**24.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 840 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,442 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 213 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: 253 ล้านบาท)

**24.2 ภาระผูกพันจากการลงทุน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุน โดยกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 210 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 195 ล้านบาท)

**24.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| จ่ายชำระภายใน |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 149 | 121 | 87 | 79 |
| 1 ถึง 5 ปี | 94 | 129 | 93 | 128 |
| รวม | 243 | 250 | 180 | 207 |

**24.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าซื้อที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนเงิน 1,507 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 (31 ธันวาคม 2567: 1,589 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกรกฎาคม 2568)

**24.5 การค้ำประกัน**

(1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระ การค้ำประกัน ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ผู้ค้ำประกัน | ค้ำประกัน | ผู้ถูกค้ำประกัน | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  |  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| บริษัทฯ | วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญาค้ำประกัน | บริษัทย่อยและการร่วมค้า | 10,940 | 10,845 |

(2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา | 162 | 161 | 160 | 161 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน |  |  |  |  |
| ให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ | 502 | 665 | 192 | 350 |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 21 | 21 | 21 | 21 |
| รวม | 685 | 847 | 373 | 532 |

**24.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ**

(1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 174 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.1 ล้านเหรียญสหรัฐ (31 ธันวาคม 2567: 0.2 ล้านเหรียญสหรัฐ)

**24.7 ภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าสิทธิเครื่องหมายการค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง**

ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิ เครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2575 โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่าย ตกลงร่วมกัน และสามารถต่ออายุได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี

ข) เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัท แห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสิทธิ เครื่องหมายการค้า ค่าบริหารงานและค่าบริการอื่น ๆ ตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันหรือ 30 วันหลังจากโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ

ค) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงบริหารงานบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าสมาชิกและค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามเงื่อนไขและอัตราที่ระบุไว้ในข้อตกลง ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวมีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน

**24.8 คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ บริษัทย่อย และการร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

24.8.1 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและดัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ” โดยในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัดเพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย) เนื่องจาก รฟม.ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของรฟม.ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯได้เป็นการเฉพาะแต่เพียงผู้เดียว เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิ์ในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง (ในฐานะผู้ขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยเจ้าของโครงการ)) โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว (ต่อไปนี้เรียกว่า “คดีที่หนึ่ง”)

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

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

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

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีก แห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,301 ล้านบาท) ซึ่งผลของ คดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 “โครงการแอชตัน อโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 5) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆกับกลุ่มบริษัท นอกจากนั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม 3.8 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 15) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

24.8.2 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯชำระหนี้ให้แก่โจทก์เกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งรวมจำนวนเงิน 42 ล้านบาท พร้อมกับดอกเบี้ย รวมเงินที่จำเลยต้องชำระให้แก่โจทก์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกา

24.8.3 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับกลุ่มบุคคลซึ่งกล่าวหาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มี คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

24.8.4 ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่งดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในฝั่งถนนราชปรารถเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออกอาคารชุด 3 ทาง และบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเห็นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ผลคดีศาลมีคำพิพากษายกฟ้องแล้วในส่วนของคดีแพ่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้ว และบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์โจทก์เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 ปัจจุบันคดีแพ่งอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์พิจารณา และในส่วนคดีอาญา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องสำหรับจำเลยที่เป็นบุคคลธรรมดาทั้งหมดแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนนิติบุคคล ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษา ปัจจุบันคดีอาญาจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

24.8.5 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทฯถูกนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 512 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขาย ละเมิดสิทธิผู้บริโภค เกี่ยวกับการก่อสร้างพบข้อบกพร่อง และมีความเสียหายเกิดขึ้นในทรัพย์ส่วนกลางที่เกิดจากความบกพร่องจากการดำเนินการก่อสร้าง การออกแบบไม่ได้มาตรฐาน ใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ ไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต และไม่เป็นไปตามเอกสารที่โฆษณาไว้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าคดีดังกล่าวขาดอายุความแล้ว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตจึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับ ผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 วันนัดสืบพยานครั้งแรก โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขทุนทรัพย์ เพิ่มเติมเป็น 589 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมาโจทก์ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2566 และจำเลยยื่นคำร้องแก้อุทธรณ์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

24.8.6 นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีก 35 คดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมเป็นจำนวน 151 ล้านบาท และในเดือนตุลาคม 2568 มีเพิ่มเติมจำนวน 10 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: จำนวน 31 คดี 163 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 8 คดี 69 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2567: จำนวน 6 คดี 59 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

24.8.7 นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 การร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

ก) ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2563 การร่วมค้าแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม4 (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง  เนื่องจาก กลุ่มบุคคล (ผู้ฟ้องคดี) ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 3 รายต่อศาลปกครองกลาง  ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าการร่วมค้าดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกการร่วมค้าเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด โดยผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องและขอให้ศาลเพิกถอนมติให้ความเห็นชอบ EIA ของโครงการฯ และขอให้เพิกถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้เลื่อนการประชุมพิจารณารายงาน EIA และขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน EIA ให้ถูกต้องตามกฎหมาย  ต่อมาการร่วมค้าในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครองกลาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้าดังกล่าวเห็นว่าการร่วมค้าได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นเป็นไปตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานของรัฐได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบการออกใบอนุญาต จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้าจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง โดยผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างผู้ร้องสอดแก้อุทธรณ์

ข) นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 การร่วมค้ามีคดีฟ้องร้องอื่นอีก 28 คดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 72 ล้านบาท และในเดือนตุลาคม 2568 มีเพิ่มเติมจำนวน 0.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: จำนวน 28 คดี 47 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า การร่วมค้าจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าวเกินกว่าประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว

## 25. ที่ดินรอการพัฒนา

## ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนามูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,230 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: ไม่มี) ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัท

## 26. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงใน งบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

**27. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | | | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | | | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 1,756 | | | 129 | 1,885 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | |  | |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น |  |  | | |  |  |
| เงินลงทุนในต่างประเทศ | - | - | | | 251 | 251 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น  เงินลงทุนในต่างประเทศ | - | - | | | 67 | 67 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | | | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ปรับปรุงใหม่) | - | 492 | | | 124 | 616 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | |  | |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น |  |  | | |  |  |
| เงินลงทุนในต่างประเทศ | - | - | | | 264 | 264 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น  เงินลงทุนในต่างประเทศ | - | - | | | 78 | 78 |

| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 234 | 133 | 367 |

| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ปรับปรุงใหม่) | - | 221 | 128 | 349 |

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

**28. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

28.1 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จดทะเบียนลดทุน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทย่อยกับกระทรวงพาณิชย์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 404,246,515 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 538,995,355 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 134,748,840 บาท

28.2 เมื่อวันที่ 12 พฤษจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด(บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจำนวน 135,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 180,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 45,000,000 บาท

28.3 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทู จำกัด (การร่วมค้า) จำนวน 1,043,605 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 99 ล้านบาท

28.4 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด (การร่วมค้า) จำนวน 1,690,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 233 ล้านบาท

**29. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568