

ที่ ADC 039/2568

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2568
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2568**ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในไตรมาส 3 ปี 2568**

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2568 ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่แข็งแรง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในกลุ่มระดับกลาง-ล่าง ขณะที่ตลาดระดับบนยังคงมีความต้องการซื้อจริง (Real Demand) ต่อเนื่องในทำเลเฉพาะ แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเริ่มทรงตัว แต่สถาบันการเงินที่ยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอย่างมีความระมัดระวังมากขึ้น

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่ารวม 3,491.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 131.6 จากไตรมาสก่อน โดยแบ่งเป็น

- โครงการแนวราบ (Housing) มูลค่า 526.0 ล้านบาท
- โครงการคอนโดมิเนียม (Condominium) มูลค่า 2,965.5 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์มาจากการเริ่มโอนของ โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ และโครงการคัลเจอร์ จุฬา ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปลายไตรมาส 3 รวมถึงการทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากโครงการเดิม อาทิเช่น โครงการโคโค พาร์ค และ อาร์เทล อโศก-พระราม 9 ซึ่งช่วยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตจากปีก่อนหน้า

โครงการภายใต้แบรนด์ “คัลเจอร์” ของบริษัทฯ ได้รับการพัฒนาโดยยึดแนวคิด ESG (Environmental, Social and Governance) เพื่อสร้างรูปแบบการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน (Sustainable Urban Living) ซึ่งคำนึงถึงทั้งผู้อยู่อาศัย ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยนำหลักการด้านการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม และนวัตกรรมด้านพลังงานสะอาดมาผสมผสานกับคุณภาพชีวิตของคนเมือง

การออกแบบมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงานและการปล่อยคาร์บอน ผ่านการเลือกวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การระบายอากาศธรรมชาติ การจัดการขยะอย่างเป็นระบบ และการออกแบบพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาพของผู้อยู่อาศัย

- โครงการ **คัลเจอร์ทงหล่อ** ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิด *Passive Design* เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและลดความร้อนในอาคาร ติดตั้งระบบกรองอากาศและเครื่องฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี (UV Sterilisers) เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศภายในอาคาร พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ฟอกอากาศทั่วอาคาร เพื่อสร้างสมดุลระหว่างชีวิตเมืองและธรรมชาติ
- โครงการ **คัลเจอร์จุฬา** มุ่งลดการปล่อยคาร์บอนทั้งในกระบวนการก่อสร้างและการใช้งานอาคาร โดยใช้วัสดุประหยัดพลังงาน เช่น ผนัง EKO Block ที่ช่วยลดความร้อนและดูดซับไอน้ำน้อย ออกแบบส่วนหน้าอาคารให้เป็นสีอ่อนเพื่อสะท้อนความร้อน ลดภาระของเครื่องปรับอากาศ รวมถึงออกแบบระบบระบายอากาศธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพ ติดตั้งพัดลมขนาดใหญ่ HVLS และระบบกรองอากาศบริสุทธิ์-ดักจับฝุ่น PM 2.5 เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย

แนวคิดดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของอนันดาฯ ในการขับเคลื่อนการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อให้บริษัทเติบโตควบคู่ไปกับสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมั่นคงในระยะยาว

กิจกรรมส่งเสริมความยั่งยืนภายใต้แบรนด์คัลเจอร์

บริษัทฯ สานต่อแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้แบรนด์ **“คัลเจอร์”** ด้วยโครงการสร้างสรรค์เพื่อสิ่งแวดล้อมและสังคม อาทิ

- “CULTURE TEAM SHIRT” ผลิตเสื้อทีมจากผ้าเหลือใช้ (*Deadstock Fabric*) และผ้ารีไซเคิล เพื่อลดการผลิตผ้าใหม่และการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์
- “BOX TO BAG” โครงการรีไซเคิลกล่องโพนกรรมสิทธิ์จากลูกบ้าน มาผลิตเป็นกระเป๋ารักษ์โลกดีไซน์ใหม่จากวัสดุรีไซเคิลพลาสติก PP สะท้อนแนวคิด *Reuse – Reduce – Recreate*

กิจกรรมเหล่านี้ตอกย้ำความมุ่งมั่นของอนันดาฯ ในการส่งเสริมวัฒนธรรมแห่งการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน (*Sustainable Living Culture*) เพื่อสร้างชีวิตที่ “อยู่ดี” อย่างสมดุล ทั้งต่อตนเอง สังคม และสิ่งแวดล้อม

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2568

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		9 เดือนแรกปี 2568	9 เดือนแรกปี 2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,776.3	896.0	880.3	98.2	2,807.4	3,819.9	(1,012.5)	(26.5)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่าเช่าหน้า	82.9	146.3	(63.4)	(43.3)	230.7	381.5	(150.9)	(39.5)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	80.8	73.4	7.4	10.1	243.7	211.4	32.2	15.2
รายได้อื่น	107.5	53.6	53.8	100.4	817.4	770.7	46.7	6.1
รวมรายได้	2,047.5	1,169.4	878.1	75.1	4,099.1	5,183.6	(1,084.5)	(20.9)
ต้นทุน								
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,347.9	636.7	711.2	111.7	2,206.0	2,720.9	(514.9)	(18.9)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่าเช่าหน้า	93.8	102.9	(9.1)	(8.9)	268.6	305.3	(36.7)	(12.0)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45.6	42.4	3.2	7.5	139.9	118.3	21.7	18.3
รวมต้นทุน	1,487.2	782.0	705.3	90.2	2,614.5	3,144.5	(530.0)	(16.9)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	560.2	387.4	172.9	44.6	1,484.6	2,039.1	(554.6)	(27.2)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร								
ค่าใช้จ่ายในการขาย	195.4	177.1	18.2	10.3	418.3	606.2	(187.9)	(31.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	150.3	228.6	(78.2)	(34.2)	507.2	735.9	(228.7)	(31.1)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	345.7	405.7	(60.0)	(14.8)	925.5	1,342.1	(416.6)	(31.0)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	214.5	(18.3)	232.9	(1,271.4)	559.1	697.0	(138.0)	(19.8)
ต้นทุนทางการเงิน	(143.4)	(67.3)	(76.2)	113.2	(359.9)	(316.0)	(43.9)	13.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(50.7)	(43.5)	(7.1)	16.3	(189.8)	(350.2)	160.4	(45.8)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	20.4	(129.1)	149.6	(115.8)	9.4	30.8	(21.5)	(69.6)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	110.3	158.4	(48.1)	(30.4)	172.6	383.4	(210.8)	(55.0)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	130.7	29.3	101.5	346.4	181.9	414.2	(232.3)	(56.1)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	130.7	29.3	101.5	346.4	181.9	414.2	(232.3)	(56.1)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1.2	2.3	(1.1)	(47.9)	2.7	51.0	(48.3)	(94.7)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	129.6	27.0	102.5	379.7	179.2	363.2	(184.0)	(50.6)

*งบการเงินไตรมาส 3 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

งวดกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 129.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 102.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 379.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากกำไรสำหรับงวดมีจำนวน 130.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 101.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 346.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 880.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบในกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 78.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 179.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 184.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากกำไรสำหรับงวดมีจำนวน 181.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 232.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจาก

- รายได้รวมลดลงจำนวน 1,084.5 หรือร้อยละ 20.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,012.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.5
- รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าลดลงจำนวน 210.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถ ลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลงได้ 416.6 หรือร้อยละ 31.0 จาก รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 160.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.8

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทได้จัดแคมเปญการตลาด “ใครคิด...อนันดาไม่ติด” เพื่อกระตุ้นยอดขายและตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมุ่งช่วยให้ลูกค้าสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้สะดวกมากขึ้น ภายใต้แคมเปญดังกล่าว บริษัทได้นำเสนอที่อยู่อาศัยคุณภาพจากกว่า 21 โครงการ พร้อมกิจกรรมและโปรโมชั่นทั้งในช่องทาง

รายได้

รายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 2,047.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 878.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 รายได้รวมมีจำนวน 4,099.1 ลดลงจำนวน 1,084.5 หรือร้อยละ 20.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 1,776.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 880.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นทั้งจากโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย โดยไตรมาส 3 นี้บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จาก โครงการ คัลเจอร์ จูฬา ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายเดือนกันยายน ปี 2568 ที่ผ่านมา สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 2,807.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,012.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์และจำนวนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงจากการทยอยปิดในช่วงที่ผ่านมา

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 82.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้ามีจำนวน 230.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 150.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้ารวมถึงรายได้ค่านายหน้าจากการขายโครงการลดลงหากเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 80.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการมีจำนวน 243.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 32.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้อื่น ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 107.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 53.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 817.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 46.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเข้ามา ซึ่งส่งผลให้รายได้อื่นรวมของงวด 9 เดือนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 110.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 48.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ามีจำนวน 172.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 210.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 55 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกิจการร่วมค้าลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากหลายโครงการได้ทยอยปิดการขายในช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกัน บริษัทได้รับรายได้เพิ่มจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของสองโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการไอดีโอ รามคำแหง – ลำสาลี สเตชั่น ซึ่งเริ่มโอนในเดือนพฤษภาคม 2568 และ โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ ซึ่งเริ่มโอนในช่วงปลายเดือนกันยายน 2568 ซึ่งช่วยให้บริษัทรับรู้รายได้ของกิจการร่วมค้าในงวดนี้

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 1,487.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 705.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 90.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 ต้นทุนรวม มีจำนวน 2,614.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 530.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 1,347.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 711.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 111.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการในกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย ในขณะที่ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์งวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวน 2,206.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 514.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม 9 เดือนแรกของปี 2568 จะลดต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า ไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 93.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้าจำนวน 268.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 36.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 45.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และต้นทุนค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวน 139.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 345.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 925.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 416.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 195.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวน 418.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 187.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สะสม 9 เดือนที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 150.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 78.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวน 507.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 228.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 143.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 76.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 113.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับต้นทุนทางการเงินงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวน 359.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบแสดงฐานะการเงินรวม	9 เดือนแรกปี 2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	1,448.1	1,149.7	298.4	26.0
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	185.5	205.0	(19.5)	(9.5)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,436.2	17,171.9	(735.7)	(4.3)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	793.7	408.8	384.9	94.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	18,863.5	18,935.4	(71.8)	(0.4)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,034.8	3,976.0	58.8	1.5
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,123.6	1,858.1	(734.5)	(39.5)
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,303.5	1,677.9	(374.5)	(22.3)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,884.9	615.8	1,269.1	206.1
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,047.0	1,973.6	73.4	3.7
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,393.8	10,101.4	292.4	2.9
รวมสินทรัพย์	29,257.3	29,036.8	220.6	0.8

*งบการเงินไตรมาส 3 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 29,257.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 220.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จาก ณ สิ้นปี 2567

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** มีจำนวน 18,863.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 71.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 735.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.3 เนื่องจากบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมโอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่อง เช่น โครงการโคโค พาร์ค และโครงการบ้านอาร์เทล อโศก-พระราม 9 อย่างไรก็ตาม เงินสดและรายการเทียบเท่า เพิ่มขึ้นจำนวน 298.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.0 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากบริษัทได้ชำระค่าน้ำหนักครบกําหนดจำนวน 3 รุ่น รวมมูลค่า 5,264.1 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเดือนมิถุนายน ปี 2568 และได้ออกหุ้นกู้รุ่นใหม่ 2 รุ่น รวมมูลค่า 1,770 ล้านบาท ได้แก่ ANAN272A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 770 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 และ ANAN269A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 อายุ 1 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาทในเดือนกันยายน ปี 2568
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 10,393.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 292.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.9 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจาก การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีผลต่อการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

จำนวน 1,269.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 206.1 จาก ณ สิ้นปี 2567 ในขณะเดียวกัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งถึงกำหนดชำระคืน 1 ปี ลดลง 734.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.5 จาก ณ สิ้นปี 2567 และที่ดินรอการพัฒนาลดลงจำนวน 374.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.3 จาก ณ สิ้นปี 2567

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบแสดงฐานะการเงินรวม	9 เดือนแรกปี 2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,705.0	(1,705.0)	(100.0)
- หักกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,805.8	5,260.4	(1,454.6)	(27.7)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,455.2	365.2	4,090.0	1,119.9
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	702.8	-	702.8	-
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,905.5	1,690.7	214.9	12.7
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,720.4	3,469.3	251.1	7.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,589.7	12,490.6	2,099.2	16.8
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
- หักกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	759.5	2,814.8	(2,055.2)	(73.0)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	261.1	213.7	47.4	22.2
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,287.8	1,047.8	240.0	22.9
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	372.6	444.9	(72.2)	(16.2)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,681.0	4,521.1	(1,840.0)	(40.7)
รวมหนี้สิน	17,270.8	17,011.6	259.1	1.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,986.6	12,025.1	(38.6)	(0.3)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	29,257.3	29,036.8	220.6	0.8

*งบการเงินไตรมาส 3 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,270.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 259.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จาก ณ สิ้นปี ในช่วง 9 แรกของปี 2568 บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวน 3 รุ่น รวมมูลค่า 5,264.1 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเดือนมิถุนายน ปี 2568 และได้ออกหุ้นกู้รุ่นใหม่ 2 รุ่น รวมมูลค่า 1,770 ล้านบาท ได้แก่ ANAN272A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 770 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 และ ANAN269A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 อายุ 1 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาทในเดือนกันยายน ปี 2568 โดยรายละเอียดของหนี้สินมีดังนี้

- **หนี้สินหมุนเวียน** มีจำนวน 14,589.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,099.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.8 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจาก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 4,090.0 ล้านบาทหรือมากกว่าร้อยละ 100 อย่างไรก็ตาม ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 1,454.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.7 จากการชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดในช่วงที่ผ่านมา และในไตรมาสนี้บริษัทไม่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงเหลือ

- **หนี้สินไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 2,681.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,840.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.7 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจาก หนี้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลงจำนวน 2,055.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.0 ในขณะที่ เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้นจำนวน 240.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.9

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.16 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 11,986.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.6 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.3 จากจำนวน 12,025.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

สรุปประเด็นสำคัญเรื่องคดีต่างๆ

1. กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้าง และตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ข้อที่ 24.8.1)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องแนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุปสาระสำคัญว่า “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน อโศก สามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานที่ชุมนุมวิทย์ และอาคารชุดโครงการแอชตัน อโศกได้ ซึ่งไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ”

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสม เพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปรีกษาหรือกบฏผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขที่ดินที่ตั้งของโครงการฯ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อทำให้ที่ดินที่ตั้งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน อโศก เป็นไปตาม ข้อ 2 วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ภายใน 180 วัน นับ

แต่คดีถึงที่สุด หากไม่สามารถแก้ไขได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ/หรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลต่อไป (ต่อไปนี้เรียกว่า “คดีที่สอง”)

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใด ๆ กับกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้าใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากมีความคืบหน้า บริษัทจะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

2. กรณี บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด

ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการลงทุนใน บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด (“เฮลิคซ์”) แล้วตั้งแต่ ปี 2563 ซึ่งผลการขาดทุนของเฮลิคซ์ บริษัทได้รับรู้ไปทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นความเสียหายในอดีต ซึ่งบริษัทได้รับรู้ผลการดำเนินการตามมาตรฐานบัญชีเรียบร้อยแล้ว และไม่กระทบกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในปัจจุบันของบริษัทแต่อย่างใด

ส่วนกรณีที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI) ดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารบริษัท เฮลิคซ์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) ในความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการรอแนวทางการดำเนินการจากหน่วยงานภาครัฐ หากมีความคืบหน้าบริษัทจะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -

(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. 0-2056-2222