ANANDA

ANANDA DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

FYI CENTER, 11TH FLOOR, 2525 RAMA 4 ROAD, KLONGTOEI, KLONGTOEI DISTRICT, BANGKOK 10110 THAILAND

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11, ถนนพระราม 4
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

TEL +66 2 056 2222
FAX +66 2 056 2332

ที่ ADC 047/2569

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในไตรมาส 3 ปี 2569

<u>ภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย</u>

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2569 ยังขยายตัวในระดับต่ำ โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2569 และร้อยละ 2.1 ในปี 2570 ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังถูกจำกัดจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลาดแรงงานที่เปราะบาง และกำลังซื้อที่อ่อนแอโดยเฉพาะในกลุ่มครัวเรือนรายได้น้อย

ในด้านอัตราดอกเบี้ย คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งในการประชุมเดือนสิงหาคมและเดือนตุลาคม 2569 แม้ต้นทุนทางการเงินจะทรงตัวในระดับต่ำ แต่ภาวะสินเชื่อสำหรับธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมและครัวเรือนรายได้น้อยยังคงตึงตัว ซึ่งสะท้อนต่อเนื่องมายังเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยังเข้มงวด

<u>ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย</u>

ด้านมาตรการภาครัฐ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท โดยมีผลถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และ ธปท. ได้ขยายระยะเวลาการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ออกไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 เช่นกัน ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนการโอนกรรมสิทธิ์

<u>ภาวะการแข่งขัน</u>

บริษัทฯ เห็นว่าการแข่งขันในตลาดคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ยังอยู่ในระดับสูง โดยผู้ประกอบการมีแนวโน้มชะลอการเปิดโครงการใหม่ และให้ความสำคัญกับการระบายสินค้าคงเหลือผ่านแคมเปญส่งเสริมการขายและการลดราคา ขณะที่ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนยังทรงตัว

กลยุทธ์และพัฒนาการสำคัญของบริษัทฯ

<u>ลักษณะธุรกิจและทิศทางกลยุทธ์ปี 2569</u>

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เน้นทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชน และโครงการแนวราบ โดยพัฒนาทั้งในนามบริษัทฯ บริษัทย่อย และร่วมกับพันธมิตรผ่านกิจการร่วมค้า รายได้หลักของกลุ่มบริษัทฯ มาจาก (1) การขายอสังหาริมทรัพย์ (2) การบริหารโครงการและค่านายหน้า และ (3) ค่าเช่าและบริการ

ANANDA DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED
FYI CENTER, 11TH FLOOR, 2525 RAMA 4 ROAD, KLONGTOEI, KLONGTOEI DISTRICT, BANGKOK 10110 THAILAND
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11, ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
TEL +66 2 056 2222
FAX +66 2 056 2332

ยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ ยังคงดำเนินกลยุทธ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ผ่านการปรับรูปแบบสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น อาทิ การรวมห้องในโครงการคอนโดมิเนียมไปจนถึงระดับเพนท์เฮ้าส์ การปรับรูปแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นที่มีชั้นลอยโดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่ารวม 1,286.2 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ (Housing) มูลค่า 302.5 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม (Condominium) มูลค่า 983.7 ล้านบาท ส่งผลให้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่ารวม 4,408.7 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ มูลค่า 594.0 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม มูลค่า 3,814.7 ล้านบาท โดยโครงการที่มีสัดส่วนสูงสุดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์จุฬา โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ทองหล่อ และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4

การตลาดและการเปิดตัวโครงการ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ ได้จัด Campaign “ANANDA NOW OR NOW” ภายใต้แนวคิด "ชีวิตที่ใช่ มีได้เลย" เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ยังชะลอการตัดสินใจ ซึ่งแคมเปญนี้ครอบคลุมโครงการพร้อมอยู่ 21 โครงการ ทั้งคอนโดมิเนียม บ้าน และทาวน์โฮม บนทำเลศักยภาพในเมือง พร้อมกับปิดการลงทะเบียนรับสิทธิจองโครงการใหม่ IDEO MERGE SAPHAN KHWAI STATION ไปเมื่อกลางเดือน ก.ค. โดยมียอด Demand รวมให้ความสนใจกว่า 6,285 ยูนิต

การปรับโครงสร้างโครงการร่วมทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในการร่วมค้า 2 แห่ง ตามข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders’ Agreement) ราคาซื้อขายเป็นราคาที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้าในสัญญา

- บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด (พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ รามคำแหง - ลำสาลี): เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2569 บริษัทฯ ซื้อหุ้นบุริมสิทธิคืนจากผู้ร่วมทุนเดิม 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.60 ของหุ้นทั้งหมด มูลค่ารวม 10.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 360.0 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
- บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด(พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ ทองหล่อ) เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2569 บริษัทฯ ซื้อหุ้นบุริมสิทธิคืนจากผู้ร่วมทุนเดิม 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.30 มูลค่ารวม 18.32 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 602.4 ล้านบาท ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ขายหุ้นจำนวนเดียวกันให้แก่ Apex Inflexion Limited ซึ่งเป็นนักลงทุนรายใหม่และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน มูลค่า 19.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 625.9 ล้านบาท ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัท เอดีซี – เจวี 23 จำกัด จะมีสถานะเป็นบริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสามัญร้อยละ 53.70 และ Apex Inflexion Limited ถือหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 46.30

ทั้งสองรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์รายการที่มีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	3Q2569 เทียบ 2Q2569 (QoQ)				3Q2569 เทียบ 3Q2568 (YoY)				9M2569 เทียบ 9M2568			
หน่วย: ล้านบาท	3Q2569	2Q2569	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	3Q2569	3Q2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	9M2569	9M2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	976.9	1,266.9	(289.9)	(22.9)	976.9	1,776.3	(799.3)	(45.0)	2,975.3	2,807.4	167.9	6.0
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	41.8	61.4	(19.6)	(31.9)	41.8	82.9	(41.1)	(49.6)	160.4	230.7	(70.3)	(30.5)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	73.3	76.7	(3.4)	(4.4)	73.3	80.8	(7.5)	(9.3)	228.2	243.7	(15.5)	(6.4)
รายได้อื่น	414.2	(30.9)	445.1	n.m.	414.2	107.5	306.7	285.4	809.9	817.4	(7.5)	(0.9)
รวมรายได้	**1,506.3**	**1,374.0**	**132.2**	**9.6**	**1,506.3**	**2,047.5**	**(541.2)**	**(26.4)**	**4,173.7**	**4,099.1**	**74.6**	**1.8**
ต้นทุน												
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	866.9	936.7	(69.7)	(7.4)	866.9	1,347.9	(480.9)	(35.7)	2,363.8	2,206.0	157.8	7.2
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	42.2	55.4	(13.2)	(23.8)	42.2	93.8	(51.5)	(55.0)	156.7	268.6	(111.9)	(41.7)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	51.7	51.1	0.6	1.2	51.7	47.7	4.0	8.3	151.2	147.2	3.9	2.7
รวมต้นทุน	**960.9**	**1,043.2**	**(82.3)**	**(7.9)**	**960.9**	**1,489.4**	**(528.5)**	**(35.5)**	**2,671.7**	**2,621.8**	**49.8**	**1.9**
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	**545.4**	**330.9**	**214.5**	**64.8**	**545.4**	**558.1**	**(12.7)**	**(2.3)**	**1,502.1**	**1,477.3**	**24.8**	**1.7**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร												
ค่าใช้จ่ายในการขาย	141.9	150.7	(8.8)	(5.9)	141.9	195.4	(53.5)	(27.4)	485.0	418.3	66.7	15.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	225.3	161.8	63.5	39.2	225.3	148.2	77.1	52.1	586.8	499.9	86.9	17.4
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**367.1**	**312.5**	**54.7**	**17.5**	**367.1**	**343.5**	**23.6**	**6.9**	**1,071.8**	**918.2**	**153.6**	**16.7**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**178.2**	**18.4**	**159.9**	**870.1**	**178.2**	**214.5**	**(36.3)**	**(16.9)**	**430.3**	**559.1**	**(128.8)**	**(23.0)**
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(69.5)	(35.0)	(34.5)	(98.7)	(69.5)	110.3	(179.8)	n.m.	(137.0)	172.6	(309.6)	n.m.
ต้นทุนทางการเงิน	(163.0)	(168.5)	5.5	3.2	(163.0)	(143.4)	(19.6)	(13.7)	(512.1)	(359.9)	(152.2)	(42.3)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(50.7)	(26.3)	(24.4)	(92.9)	(50.7)	(50.7)	0.0	0.0	(162.9)	(189.8)	26.9	14.2
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	**(104.9)**	**(211.4)**	**106.4**	**50.3**	**(104.9)**	**130.7**	**(235.7)**	**n.m.**	**(381.7)**	**181.9**	**(563.7)**	**n.m.**
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	n.m.	-	-	-	n.m.	-	-	-	n.m.
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**(104.9)**	**(211.4)**	**106.4**	**50.3**	**(104.9)**	**130.7**	**(235.7)**	**n.m.**	**(381.7)**	**181.9**	**(563.7)**	**n.m.**
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษั	(4.7)	9.0	(13.7)	n.m.	(4.7)	1.2	(5.9)	n.m.	10.6	2.7	7.9	295.3
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**(100.2)**	**(220.4)**	**120.2**	**54.5**	**(100.2)**	**129.6**	**(229.8)**	**n.m.**	**(392.4)**	**179.2**	**(571.6)**	**n.m.**

ภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2569

<u>งวดกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท)</u>

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 100.2 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 120.2 ล้านบาท จากไตรมาสก่อน โดยหากเทียบผลการดำเนินงานจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า พลิกจากกำไรสุทธิ 129.6 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลง 229.8 ล้านบาท และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 ผลการดำเนินงานขาดทุน 392.4 ล้านบาท พลิกจากกำไรสุทธิ 179.2 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงลดลง 571.6 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก

- กำไรขั้นต้นรวม (ซึ่งรวมผลของรายได้อื่น) จำนวน 545.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 214.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 64.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงจำนวน 12.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.3 ซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้น 24.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.7
- ส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในการร่วมค้าขาดทุน 69.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.7 และพลิกขาดทุน จากกำไร 110.3 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์และจำนวนโครงการในการร่วมค้าลดลง
- ต้นทุนทางการเงิน 163.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.5 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่มขึ้น 19.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้น 152.2 ล้านบาท
- อย่างไรก็ดี รายได้อื่น มีจำนวน 414.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 445.1 ล้านบาทจากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 306.7 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุการเพิ่มขึ้นมาจาก บริษัทขายเงินลงทุนของบริษัทย่อย เปลี่ยนเป็นการร่วมค้า คือ บริษัท เจวี-โค1 จำกัด และบริษัท มิรา บีสโปค วิลล่า จำกัด

<u>รายได้</u>

รายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 1,506.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 132.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.6 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจำนวน 541.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 รายได้รวมมีจำนวน 4,173.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 74.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 976.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 289.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจำนวน 799.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากไตรมาส 3 ปี 2568 เป็นฐานที่สูงจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา ขณะที่ในไตรมาสนี้ บริษัทยังสามารถสร้างยอดโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมอยู่ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4 และโครงการคอนโดมิเนียมโคโค่ พาร์ค และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ รามคำแหง – ลำสาลี ซึ่งบริษัทมีการซื้อคืนมาเป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2569

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 2,975.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 167.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดสะสมการโอนของโครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา สามารถสร้างรายได้ให้บริษัทได้เป็นอย่างดี

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า ในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 41.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 31.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลง 41.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 160.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากจำนวนโครงการภายใต้การร่วมค้าที่บริษัทฯ รับบริหารลดลง ภายหลังการเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย

รายได้ค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 73.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.4 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.4 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลง 7.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 228.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าเช่าลดลง ขณะที่ได้ชดเชยได้บางส่วนจากรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้น

รายได้อื่น ในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 414.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 445.1 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 306.7 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุการเพิ่มขึ้นมาจาก บริษัทขายเงินลงทุนของบริษัทย่อย เปลี่ยนเป็นการร่วมค้า คือ บริษัท เจวี-โค1 จำกัด และบริษัท มิรา บีสโปค วิลล่า จำกัด สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีรายได้อื่นจำนวน 809.9 ล้านบาท ลดลงใกล้เคียงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 7.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.9

<u>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า</u>

ส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2569 เป็นผลขาดทุนจำนวน 69.5 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว 34.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.7 เนื่องจากยอดโอนในโครงการภายใต้การร่วมค้าลดลง และพลิกจากกำไรจำนวน 110.3 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2568 เปลี่ยนแปลงลดลงจำนวน 179.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์และจำนวนโครงการในการร่วมค้าลดลง

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีผลขาดทุนจำนวน 137.0 ล้านบาท พลิกจากกำไรจำนวน 172.6 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจำนวน 309.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์และจำนวนโครงการในการร่วมค้าลดลง เนื่องจากบริษัทมีการซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย จำนวน 6 โครงการในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2568 คือ โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ พระราม 9 - อโศก โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4 และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบิ รางน้ำ และในช่วง 9 เดือนของปี 2569 คือโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน สีลม และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ รามคำแหง – ลำสาลี

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 960.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 82.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลง 528.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 2,671.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 49.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 866.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 69.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.4 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลง 480.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลง หากเทียบงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 2,363.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 157.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน

ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 42.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.8 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลง 51.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 156.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 111.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.7 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าที่ลดลงจากจำนวนโครงการภายใต้การร่วมค้าที่บริษัทฯ รับบริหารลดลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 51.7 ล้านบาท ใกล้เคียงกันไตรมาสที่แล้ว และเพิ่มขึ้นจำนวน 4.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.3 สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 151.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามต้นทุนค่าบริการที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ค่าบริการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 367.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 54.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.5 จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 23.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 1,071.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 153.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 141.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.9 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจำนวน 53.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 485.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 66.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สะสมที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 225.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.2 จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 77.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 586.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 163.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.2 จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นจำนวน 19.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 512.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 152.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนในส่วนนี้ปรับเพิ่มขึ้น รวมถึงบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

สินทรัพย์ — งบแสดงฐานะการเงิน	เปรียบเทียบกับสิ้นปี 2568			
หน่วย: ล้านบาท	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	295.6	959.9	(664.3)	(69.2)
เงินสดรอรับจากการขายหุ้นกู้	-	1,515.0	(1,515.0)	n.m.
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	139.7	166.6	(26.9)	(16.2)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,663.2	17,079.6	(1,416.4)	(8.3)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	653.0	499.9	153.1	30.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**16,751.5**	**20,221.0**	**(3,469.5)**	**(17.2)**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,866.2	2,351.8	(485.6)	(20.6)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,469.0	1,120.3	348.8	31.1
ที่ดินรอการพัฒนา	967.2	1,188.8	(221.6)	(18.6)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,192.4	1,970.8	221.6	11.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,859.0	1,914.3	(55.3)	(2.9)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**8,353.8**	**8,546.0**	**(192.3)**	**(2.2)**
รวมสินทรัพย์	**25,105.3**	**28,767.0**	**(3,661.8)**	**(12.7)**

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 25,105.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,661.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.7 จาก ณ สิ้นปี 2568

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** จำนวน 16,751.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,469.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.2 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,416.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.3 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมอยู่ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4 และโครงการคอนโดมิเนียมโคโค่ พาร์ค ประกอบกับบริษัทฯ ไม่มีรายการเงินรอรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,515.0 ล้านบาทแล้ว เนื่องจากได้นำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในช่วงต้นปี และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 664.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.2
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 8,353.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 192.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.2 จาก ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 485.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.6 จากการเปลี่ยนสถานะของการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย และที่ดินรอการพัฒนาลดลง 221.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.6 ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 221.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.2 และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 348.8 ล้านบาท ช่วยชดเชยบางส่วน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น — งบแสดงฐานะการเงิน	เปรียบเทียบกับสิ้นปี 2568			
หน่วย: ล้านบาท	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9.6	-	9.6	n.m.
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,942.2	3,811.9	(1,869.8)	(49.1)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,207.8	2,802.9	(595.1)	(21.2)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480.8	706.0	(225.2)	(31.9)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นและส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,164.6	3,678.5	(513.9)	(14.0)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,120.9	3,114.2	6.7	0.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**10,926.0**	**14,113.6**	**(3,187.6)**	**(22.6)**
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,929.8	2,252.6	(322.8)	(14.3)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	583.4	24.6	558.8	n.m.
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิ	338.7	80.3	258.4	n.m.
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	594.5	502.5	91.9	18.3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**3,446.4**	**2,860.0**	**586.4**	**20.5**
รวมหนี้สิน	**14,372.4**	**16,973.6**	**(2,601.3)**	**(15.3)**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**10,732.9**	**11,793.4**	**(1,060.5)**	**(9.0)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**25,105.3**	**28,767.0**	**(3,661.8)**	**(12.7)**

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 14,372.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,601.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยรายละเอียดของหนี้สินรวมดังนี้

- **หนี้สินหมุนเวียน** มีจำนวน 10,926.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,187.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.6 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีลดลงจำนวน 1,869.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.1 จากการชำระคืนหุ้นกู้ ANAN261A และ ANAN269A ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 595.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.2 และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นและส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 513.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.0
- **หนี้สินไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 3,446.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 586.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.5 จาก ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้น 558.8 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้น 258.4 ล้านบาท ขณะที่หุ้นกู้ระยะยาวที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลง 322.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.08 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 10,732.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,060.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.0 จากจำนวน 11,793.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุมาจากการซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

แนวโน้มและปัจจัยที่ต้องติดตาม

1. กรณีแอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้าง และดัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ข้อที่ 23.8.1)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องแนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุปสาระสำคัญว่า “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน อโศก สามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน อโศกได้ ซึ่งไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

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

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือน

และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆกับกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้าใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากมีความคืบหน้า บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

2. กรณีบริษัท เฮลิกซ์ จำกัด

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้หยุดการลงทุนในบริษัท เฮลิกซ์ จำกัด (“เฮลิกซ์”) แล้วตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งผลการขาดทุนของเฮลิกซ์ บริษัทฯ ได้รับรู้ไปทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นความเสียหายในอดีต ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้ผลการดำเนินการตามมาตรฐานบัญชีเรียบร้อยแล้ว และไม่กระทบกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในปัจจุบันของบริษัทฯ แต่อย่างใด ส่วนกรณีที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI) ดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารบริษัท เฮลิกซ์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการรอแนวทางการดำเนินการจากหน่วยงานภาครัฐ หากมีความคืบหน้าบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

โครงการภายใต้แบรนด์ "คัลเจอร์" ได้รับการพัฒนาบนแนวคิด Sustainable Urban Living ซึ่งผนวกหลัก ESG เข้ากับการออกแบบที่อยู่อาศัยในเมือง ครอบคลุม 3 มิติหลัก ได้แก่ (1) Eco & Sustainable Living ผ่านการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในสัดส่วนร้อยละ 50 การออกแบบเพื่อประหยัดพลังงาน และพื้นที่กึ่งกลางแจ้งที่ปรับเปลี่ยนได้เพื่อลดการใช้เครื่องปรับอากาศ (2) Air Quality ด้วยระบบกรองอากาศป้องกันฝุ่น PM 2.5 ร่วมกับเครื่องฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี (UV Steriliser) การออกแบบระบายอากาศตามธรรมชาติ ต้นไม้ฟอกอากาศ และระบบติดตามคุณภาพอากาศแบบ Dashboard และ (3) Trash Management ด้วยระบบคัดแยกขยะภายในห้องพัก เครื่องรับคืนขวดพลาสติกเพื่อรีไซเคิล และจุดเติมน้ำดื่ม (Water Replenishment Station) เพื่อลดการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว โดยโครงการคัลเจอร์ จุฬา ได้ติดตั้งสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) เพิ่มเติมด้วย แนวทางดังกล่าวสะท้อนความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตควบคู่ไปกับสังคมและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

ในด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มลูกค้าและผู้อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้ยกระดับมาตรฐานการดูแลลูกบ้านภายใต้แนวคิด “ANANDA SURE+” ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การส่งมอบ ไปจนถึงการบริหารโครงการและการดูแลผู้อยู่อาศัยหลังเข้าอยู่ โดยวางอยู่บนเสาหลัก 4 ด้าน ได้แก่

- **Quality** คุณภาพการก่อสร้างเป็นพื้นฐานสำคัญของการอยู่อาศัยที่ดี ANANDA SURE+ จึงพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพการก่อสร้างที่ครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง ไปจนถึงการตรวจสอบก่อนส่งมอบ เพื่อให้ทุกโครงการมีมาตรฐานที่เชื่อถือได้ในระยะยาว

ANANDA DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

FYI CENTER, 11TH FLOOR, 2525 RAMA 4 ROAD,
KLONGTOEI, KLONGTOEI DISTRICT,
BANGKOK 10110 THAILAND

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11, ถนนพระราม 4
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

TEL +66 2 056 2222
FAX +66 2 056 2332

- **Community** อนันดาออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของคนเมือง และสร้างสังคมผู้อยู่อาศัยผ่านกิจกรรมร่วมกันอย่างต่อเนื่อง อาทิ Culture on Canvas, Sips & Tips, Urban Run และ Fitness Training
- **Worry Free** การอยู่อาศัยที่ดีต้องทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึก "สบายใจ" ANANDA SURE+ จึงออกแบบระบบการดูแลเพื่อให้ลูกบ้านใช้ชีวิตได้อย่างไร้กังวล ตั้งแต่วันแรกที่เข้าอยู่ไปจนถึงการอยู่อาศัยในระยะยาว
- **Service+** จาก "การดูแล" สู่ "ประสบการณ์การบริหารระดับมืออาชีพ" ผ่านทีมบริหารโครงการมืออาชีพและพันธมิตรด้าน Hospitality ระดับสากล เช่น โครงการโคโค่ พาร์ค (COCO PARC) ซึ่งเป็น Branded Residence ที่บริหารโครงการโดย Dusit Hospitality Services

บริษัทฯ ได้เปิดตัวเว็บไซต์ ANANDA SURE (www.ananda.co.th/anandasure/) เพื่อเป็นช่องทางสื่อสารมาตรฐานการดูแลดังกล่าว ให้ลูกค้าและผู้อยู่อาศัยเข้าถึงข้อมูลได้อย่างสะดวกและชัดเจน สะท้อนความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -
(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
โทร. 0-2056-2222