

ที่ ADC 030/2568

วันที่ 14 สิงหาคม 2568

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“มหาชน”) (“บริษัท”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 2/2567 (ปรับปรุงใหม่)*		ไตรมาส 2/2567 (เดิม)		เพิ่มขึ้น (ลดลง) **	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	476.7	38.0	1,097.3	57.3	1,097.3	58.0	(620.5)	(56.6)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	62.5	5.0	128.3	6.7	128.3	6.8	(65.8)	(51.3)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	81.1	6.5	68.8	3.6	68.8	3.6	12.3	17.9
รายได้อื่น ***	635.0	50.6	621.6	32.4	597.7	31.6	13.4	2.2
รวมรายได้	1,255.3	100.0	1,915.9	100.0	1,892.0	100.0	(660.6)	(34.5)
ต้นทุน								
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	422.9	33.7	829.4	43.3	829.4	43.8	(406.5)	(49.0)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	87.5	7.0	98.5	5.1	98.5	5.2	(11.1)	(11.2)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.8	4.0	39.7	2.1	46.9	2.5	10.1	25.5
รวมต้นทุน	560.2	44.6	967.7	50.5	974.8	51.5	(407.5)	(42.1)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	60.2	4.8	326.7	17.1	319.5	16.9	(266.5)	(81.6)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร								
ค่าใช้จ่ายในการขาย	98.0	7.8	231.3	12.1	231.3	12.2	(133.3)	(57.6)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189.2	15.1	204.8	10.7	205.0	10.8	(15.6)	(7.6)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	287.2	22.9	436.1	22.8	436.2	23.1	(148.9)	(34.1)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	407.9	32.5	512.1	26.7	481.0	25.4	(104.2)	(20.3)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(113.8)	(9.1)	(114.4)	(6.0)	(114.4)	(6.0)	0.6	(0.5)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(117.8)	(9.4)	(251.3)	(13.1)	(249.9)	(13.2)	133.5	(53.1)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	176.3	14.0	146.4	7.6	116.7	6.2	29.9	20.5
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	80.4	6.4	34.4	1.8	33.9	1.8	46.0	133.5
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	256.8	20.5	180.8	9.4	150.5	8.0	75.9	42.0
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานแยก	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	256.8	20.5	180.8	9.4	150.5	8.0	75.9	42.0
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3.2	0.3	45.6	2.4	45.6	2.4	(42.5)	(93.1)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	253.6	20.2	135.2	7.1	104.9	5.5	118.4	87.6

*งบการเงินไตรมาส 2 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

**เป็นการเปรียบเทียบระหว่าง ไตรมาส 2/2568 และ ไตรมาส 2/2567 (ปรับปรุงใหม่)

*** รายได้อื่นรวมรายได้จากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับงวดจำนวน 256.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 42 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาส 2 ปี 2568 นี้ กลุ่มบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้บสท่อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและทำให้ต้นทุนได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่าเท่ากับ 609.10 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นไม่รวมรายได้อื่น มีจำนวน 60.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 266.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทจัดแคมเปญพิเศษ “URBAN LIFE GOES ON #ชีวิตเมืองไปต่อ” เพื่อนำเสนอสินค้าที่ดีและมีคุณภาพพร้อมอยู่พร้อมใจบนทำเลที่ดีที่สุดของกรุงเทพฯ

รายได้

รายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 1,255.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 660.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 476.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 620.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 และจากภาพรวมเศรษฐกิจยังชะลอตัว รวมถึงจำนวนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ลดลงจากการทยอยปิดโครงการในช่วงที่ผ่านมา
- รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าจำนวน 62.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 65.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 81.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้อื่นจำนวน 635.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 609.1 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 80.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 46.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 133.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโอทีโอ รามคำแหง-ลำสาลี สเตชัน ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 ที่ผ่านมา

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 560.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 407.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

- ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 422.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 406.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการในกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย
- ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้าจำนวน 87.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุมาจากต้นทุนการบริหารโครงการลดลงจำนวน 17.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ต้นทุนค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 287.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 148.9 ล้านบาท หรือร้อยละ

34.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดย

- ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 98.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 133.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 189.2 ลดลงจำนวน 15.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 113.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

หน่วย: ล้านบาท					
งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 2/2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)*	2567 (เดิม)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) **	ร้อยละ
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	511.4	1,149.7	1,149.7	(638.3)	(55.5)
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	154.4	205.0	205.0	(50.6)	(24.7)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,257.8	17,171.9	17,171.9	85.9	0.5
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	816.4	408.8	408.8	407.6	99.7
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	18,739.9	18,935.4	18,935.4	(195.5)	(1.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				-	-
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,944.7	3,976.0	3,943.5	(31.4)	(0.8)
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,128.8	1,858.1	1,858.1	(729.2)	(39.2)
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,292.9	1,677.9	1,677.9	(385.0)	(22.9)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,797.0	615.8	296.8	1,181.2	191.8
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,046.0	1,973.6	2,024.1	72.3	3.7
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ***	10,209.3	10,101.4	9,800.4	107.9	1.1
รวมสินทรัพย์	28,949.2	29,036.8	28,735.7	(87.6)	(0.3)

*งบการเงินไตรมาส 2 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

**เป็นการเปรียบเทียบระหว่าง ไตรมาส 2/2568 และ ไตรมาส 2/2567 (ปรับปรุงใหม่)

***สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 28,949.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 87.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จาก ณ สิ้นปี 2567 (งบแสดงฐานะการเงินรวมฉบับปรับปรุงใหม่)

- สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 18,739.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 195.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าลดลงจำนวน 638.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.5 เนื่องจากบริษัทชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดเดือนมิถุนายน ปี 2568 ทั้งหมด 1 รุ่น เป็นจำนวน 2,275.8 ล้านบาท ขณะเดียวกันบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน เป็นจำนวน 770 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม ปี 2568

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 10,209.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 107.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.1 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม โดยมีผลต่อการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,181.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 191.8 จาก ณ สิ้นปี 2567 (งบแสดงฐานะการเงินรวมฉบับปรับปรุงใหม่) และที่ดินรอการพัฒนาลดลงจำนวน 385.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.9 ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีกำหนดชำระเกินหนึ่งปีลดลงจำนวน 729.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.2

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

หน่วย: ล้านบาท					
งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 2/2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)*	2567 (เดิม)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)**	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,705.0	1,705.0	(1,705.0)	(100.0)
- หักกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,818.9	5,260.4	5,260.4	(2,441.5)	(46.4)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,420.0	365.2	365.2	4,054.8	1,110.2
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	694.2	-	-	694.2	100.0
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,722.2	1,690.7	1,690.7	31.5	1.9
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,916.5	3,469.3	3,462.0	447.2	12.9
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,571.8	12,490.6	12,483.2	1,081.3	8.7
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
- หักกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	757.6	2,814.8	2,814.8	(2,057.2)	(73.1)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	615.8	213.7	213.7	402.2	188.2
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,687.2	1,047.8	1,047.8	639.4	61.0
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	390.7	444.9	444.9	(54.2)	(12.2)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,451.3	4,521.1	4,521.1	(1,069.8)	(23.7)
รวมหนี้สิน	17,023.1	17,011.6	17,004.3	11.5	0.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,926.1	12,025.1	11,731.4	(99.1)	(0.8)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	28,949.2	29,036.8	28,735.7	(87.6)	(0.3)

*งบการเงินไตรมาส 2 ปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

**เป็นการเปรียบเทียบระหว่าง ไตรมาส 2/2568 และ ไตรมาส 2/2567 (ปรับปรุงใหม่)

หนี้สิน

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,023.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จากจำนวน 17,011.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 (งบแสดงฐานะการเงินรวมฉบับปรับปรุงใหม่) บริษัทชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดเดือนมิถุนายน ปี 2568 ทั้งหมด 1 รุ่น เป็นจำนวน 2,275.80 ล้านบาท และบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 ครั้งที่ 1/2568 เป็นจำนวน 770 ล้านบาท โดยรายละเอียดของหนี้สินมีดังนี้

- หนี้สินหมุนเวียน 13,571.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,081.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 จากจำนวน 12,490.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจำนวน 4,054.8 ล้านบาทหรือมากกว่าร้อยละ 100 ในขณะที่หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน

หนึ่งปี ลดลงจำนวน 2,441.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.4 และในไตรมาสนี้ บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

- หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,451.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,069.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.7 จากจำนวน 4,521.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้กู้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลงจำนวน 2,057.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.1 ในขณะที่เงินกู้ระยะยาวอื่นส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้นจำนวน 639.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.0

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.19 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 11,926.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 99.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จากจำนวน 12,025.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) จำนวน 138.6 ล้านบาท

สรุปประเด็นสำคัญเรื่องคดีต่างๆ

1. กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้าง และตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ข้อที่ 24.8.1)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องแนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุปสาระสำคัญของ “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน อโศกสามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน อโศกได้ ซึ่งไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ”

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสม เพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปรับหารื้อกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการฯ

มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน อโศก เป็นไปตาม ข้อ 2 วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ภายใน 180 วัน นับแต่คดีถึงที่สุด หากไม่สามารถแก้ไขให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ/หรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลต่อไป (ต่อไปนี้เรียกว่า “คดีที่สอง”)

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,301 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใด ๆ กับกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้าใดๆ 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

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอแนวทางการดำเนินการจากหน่วยงานภาครัฐ หากมีความคืบหน้าบริษัทจะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -

(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. 0-2056-2222