

ที่ ADC 007/2569

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2568
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2568

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปี 2568 ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยมีแรงกดดันจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มระดับกลาง-ล่างที่มีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูง

ในช่วงปลายปี 2568 แม้ทิศทางอัตราดอกเบี้ยเริ่มทรงตัว แต่สถาบันการเงินยังคงใช้เกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างเข้มงวด และผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนและโครงการในทำเลศักยภาพยังคงมีความต้องการซื้อจริง (Real Demand) อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการที่พร้อมอยู่และสามารถโอนได้ทันที ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่า ทำเล และความพร้อมในการอยู่อาศัย

ปี 2568 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(บริษัทฯ) มียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่ารวม 9,834.5 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- โครงการแนวราบ (Housing) มูลค่า 1,483.6 ล้านบาท
- โครงการคอนโดมิเนียม (Condominium) มูลค่า 8,350.9 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทฯมีโครงการใหม่เริ่มรับรู้รายได้ 3 โครงการประกอบด้วย โครงการภายใต้บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อย คือ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา และโครงการภายใต้การร่วมค้า 2 โครงการ คือ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ ทองหล่อ และโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ งามคำแหง - ลำสาลี สเตชัน รวมถึงการทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากโครงการเดิม อาทิเช่น โครงการบ้านอาร์เทล อโศก-พระราม 9 และโครงการคอนโดมิเนียมโคโค พาร์ค

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

การออกแบบมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงานและการปล่อยคาร์บอน ผ่านการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การระบายอากาศธรรมชาติ การจัดการขยะอย่างเป็นระบบ และการออกแบบพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาพของผู้อยู่อาศัย

- **โครงการ คัลเจอร์ทงหล่อ** ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิด *Passive Design* เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและลดความร้อนในอาคาร ติดตั้งระบบกรองอากาศและเครื่องฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี (UV Sterilisers) เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศภายในอาคาร พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวและต้นไม้พอกอากาศทั่วอาคาร เพื่อสร้างสมดุลระหว่างชีวิตเมืองและธรรมชาติ
- **โครงการ คัลเจอร์จูปา** มุ่งลดการปล่อยคาร์บอนทั้งในกระบวนการก่อสร้างและการใช้งานอาคาร โดยใช้วัสดุประหยัดพลังงาน เช่น ผนัง EKOBLOK ที่ช่วยลดความร้อนและดูดซับไอน้ำน้อย ออกแบบส่วนหน้าอาคารให้เป็นสีอ่อนเพื่อสะท้อนความร้อน ลดภาระของเครื่องปรับอากาศ รวมถึงออกแบบระบบระบายอากาศธรรมชาติให้ มีประสิทธิภาพ ติดตั้งพัดลมขนาดใหญ่ HVLS และระบบกรองอากาศบริสุทธิ์-ดักจับฝุ่น PM 2.5 เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย

แนวคิดดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัท ในการขับเคลื่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนเพื่อให้บริษัทเติบโตควบคู่ไปกับสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมั่นคงในระยะยาว

กิจกรรมส่งเสริมความยั่งยืนภายใต้แบรนด์คัลเจอร์

บริษัทฯ สานต่อแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้แบรนด์ “คัลเจอร์” ด้วยโครงการสร้างสรรค์เพื่อสิ่งแวดล้อม และสังคม อาทิ

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

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2568

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,964.4	5,034.3	(69.9)	(1.4)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	338.6	486.7	(148.1)	(30.4)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	326.8	284.4	42.4	14.9
รายได้อื่น	925.0	855.1	70.0	8.2
รวมรายได้	6,554.8	6,660.5	(105.7)	(1.6)
ต้นทุน				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3,868.0	3,635.7	232.4	6.4
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	372.6	409.0	(36.4)	(8.9)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	188.6	158.8	29.8	18.8
รวมต้นทุน	4,429.2	4,203.4	225.8	5.4
กำไร (ขาดทุน) ชันต้น	2,125.6	2,457.1	(331.5)	(13.5)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	743.6	816.9	(73.3)	(9.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	714.4	914.5	(200.1)	(21.9)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,458.0	1,731.4	(273.4)	(15.8)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	667.6	725.7	(58.1)	(8.0)
ต้นทุนทางการเงิน	(556.0)	(410.7)	(145.4)	35.4
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(212.6)	(378.4)	165.8	(43.8)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(101.1)	(63.4)	(37.7)	59.4
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	160.3	480.9	(320.6)	(66.7)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	59.2	417.5	(358.3)	(85.8)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	59.2	417.5	(358.3)	(85.8)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3.6	54.4	(50.8)	(93.4)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	55.7	363.2	(307.5)	(84.7)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

งวดกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท)

ผลการดำเนินงานปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 55.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 307.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า อยู่ที่จำนวน 6,554.8 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยหรือร้อยละ 1.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจำนวน 331.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 145.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดลงจำนวน 273.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่องและการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้สภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงมีความท้าทาย

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี เพื่อกระตุ้นอุปสงค์และเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้า โดยเฉพาะในไตรมาส 4 บริษัทได้จัดแคมเปญการตลาด “อนันดา ดีลใหญ่ ย้ายด่วน” ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์สำคัญในการเร่งยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี แคมเปญดังกล่าวมุ่งเน้นการนำเสนอสินค้าพร้อมอยู่พร้อมโอน (Ready-to-Move) ที่มีคุณภาพในทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ ควบคู่กับข้อเสนอพิเศษด้านราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม เพื่อตอบโจทยกลุ่มลูกค้าคนเมืองที่ต้องการเข้าอยู่อาศัยได้ทันที ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการของบริษัทและช่วยสนับสนุนการระบายสินค้าคงเหลือ รวมถึงเสริมกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายได้

รายได้รวมในปี 2568 มีจำนวน 6,554.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 105.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 มีจำนวน 4,964.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 69.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ชะลอลงตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยกดดันต่อกำลังซื้อ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจของลูกค้า ประกอบกับจำนวนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ทยอยปิดโครงการในช่วงปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยยังได้รับแรงสนับสนุนจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในช่วงปลายปี ได้แก่ โครงการ คอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา

1. **รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า** ในปี 2568 มีจำนวน 338.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 148.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้ารวมถึงรายได้ค่านายหน้าจากการขายโครงการลดลง หากเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

2. **รายได้ค่าเช่าและบริการ** ในปี 2568 มีจำนวน 326.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

3. **รายได้อื่น** ในปี 2568 มีจำนวน 925.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 70.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีการบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเข้ามา และทยอยบันทึกรายได้จากการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในปี 2568 มีจำนวน 160.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 320.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกิจการร่วมค้าลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในปี 2568 มีจำนวน 4,429.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 225.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 มีจำนวน 3,868.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า ปี 2568 มีจำนวน 372.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 36.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ปี 2568 มีจำนวน 188.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 29.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2568 มีจำนวน 1,458.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 273.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2568 มีจำนวน 743.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 73.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2568 มีจำนวน 714.4 ลดลงจำนวน 200.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2568 มีจำนวน 556.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 145.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ที่มีหลักประกันเพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ชุดเดิมจำนวน 4 ชุด ในเดือนพฤษภาคม เดือนกันยายน และเดือนธันวาคม รวมมูลค่า 3,285.0 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	959.9	1,149.7	(189.8)	(16.5)
- เงินสดรอรับจากการขายหุ้นกู้	1,515.0	-	1,515.0	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	166.6	186.8	(20.2)	(10.8)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,858.7	17,171.9	(313.2)	(1.8)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	499.9	408.8	91.1	22.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	20,000.0	18,917.2	1,082.8	5.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,351.8	3,976.0	(1,624.2)	(40.9)
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,120.3	1,858.1	(737.8)	(39.7)
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,188.8	1,677.9	(489.1)	(29.1)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,970.8	615.8	1,355.0	220.0
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,135.3	1,973.6	161.7	8.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,767.0	10,101.4	(1,334.4)	(13.2)
รวมสินทรัพย์	28,767.0	29,018.6	(251.6)	(0.9)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 28,767.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 251.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 จาก ณ สิ้นปี 2567

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** มีจำนวน 20,000.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,082.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดรอรับการชำระหุ้นกู้ 1,515.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจัดเตรียมไว้เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 1 รุ่น มูลค่า 2,823.4 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2569 ขณะเดียวกัน ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 313.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมอยู่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่อง เช่น โครงการบ้านอาร์เทล อโศก - พระราม 9 และโครงการโคโค พาร์ค
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 8,767.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,334.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนในการร่วมค้าลดลง 1,624.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.9 เนื่องจากในปี 2568 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย จำนวน 3 โครงการ คือโครงการคอนโดมิเนียมไฮดีโอ สุขุมวิท พระราม 4 โครงการคอนโดมิเนียมไฮดีโอ พระราม 9 - อโศก โครงการคอนโดมิเนียมไฮดีโอ โอบี รางน้ำ นอกจากนี้บริษัทยังมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่งผลต่องบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,355.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 220.0 จาก ณ สิ้นปี 2567 เพื่อสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่ายุติธรรมมากยิ่งขึ้นในงบการเงินของกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,705.0	(1,705.0)	(100.0)
- หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,811.9	5,260.4	(1,448.4)	(27.5)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,802.9	365.2	2,437.7	667.5
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	706.0	-	706.0	-
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,328.5	1,690.7	1,637.8	96.9
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,464.2	3,443.8	20.4	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,113.6	12,465.1	1,648.5	13.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
- หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,252.6	2,814.7	(562.1)	(20.0)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24.6	213.7	(189.1)	(88.5)
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	80.3	1,047.8	(967.5)	(92.3)
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	502.5	452.2	50.3	11.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,860.0	4,528.4	(1,668.4)	(36.8)
รวมหนี้สิน	16,973.6	16,993.5	(19.9)	(0.1)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,793.4	12,025.1	(231.7)	(1.9)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	28,767.0	29,018.6	(251.6)	(0.9)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 16,973.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จาก ณ สิ้นปี ในปี 2568 บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวน 3 รุ่น รวมมูลค่า 5,264.1 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเดือนมิถุนายน ปี 2568 พร้อมทั้งได้ออกหุ้นกู้มีหลักประกันรุ่นใหม่จำนวน 4 รุ่น รวมมูลค่า 3,285.0 ล้านบาท เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้เดิม (Rollover) ได้แก่

- ANAN272A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 770 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม ปี 2568
- ANAN269A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 อายุ 1 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาทในเดือนกันยายน ปี 2568
- ANAN279A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 488.3 ล้านบาทในเดือนธันวาคม ปี 2568
- ANAN283A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 อายุ 2 ปี 3 เดือน จำนวน 1,026.7 ล้านบาทในเดือนธันวาคม ปี 2568

โดยรายละเอียดของหนี้สินรวมดังนี้

- **หนี้สินหมุนเวียน** มีจำนวน 14,113.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,648.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจำนวน 2,437.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 667.5 และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 1,637.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.9 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 บริษัทไม่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงจำนวน 1,448.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.5 หากเทียบกับสิ้นปี 2567
- **หนี้สินไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 2,860.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,668.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.8 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลง 967.5 หรือร้อยละ 92.3 และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลงจำนวน 562.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.06 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 11,793.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 231.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.9 จากจำนวน 12,025.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

สรุปประเด็นสำคัญเรื่องคดีต่างๆ

1. กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและดัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อที่ 42.8.1)

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

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสม เพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 ราย ร่วมกันปรับหารื้อกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ตั้งของโครงการฯ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ตั้งของอาคารชุดแอสตัน 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

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใด ๆ กับกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้าใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากมีความคืบหน้า บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

2. กรณี บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด

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

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

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการรอแนวทางการดำเนินการจากหน่วยงานภาครัฐ หากมีความคืบหน้า บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -
(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
โทร. 0-2056-2222