

9 สิงหาคม 2566

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“มหาชน”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 2/2566		ไตรมาส 2/2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	486.0	59.4	697.3	67.7	(211.3)	(30.3)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่าเช่าหน้า	138.7	17.0	169.1	16.4	(30.4)	(18.0)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	64.9	7.9	54.1	5.3	10.8	19.9
รายได้อื่น ๆ	128.6	15.7	109.1	10.6	19.6	17.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>818.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,029.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(211.5)</b>	<b>(20.5)</b>
<b>ต้นทุน</b>						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	369.2	45.1	542.3	52.7	(173.1)	(31.9)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่าเช่าหน้า	88.5	10.8	99.3	9.6	(10.8)	(10.9)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	48.1	5.9	38.8	3.8	9.3	23.9
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>505.7</b>	<b>61.8</b>	<b>680.4</b>	<b>66.1</b>	<b>(174.6)</b>	<b>(25.7)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ชั่วสั้น</b>	<b>312.5</b>	<b>38.2</b>	<b>349.3</b>	<b>33.9</b>	<b>(36.8)</b>	<b>(10.5)</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>394.0</b>	<b>48.2</b>	<b>352.2</b>	<b>34.2</b>	<b>41.8</b>	<b>11.9</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	98.8	12.1	90.0	8.7	8.8	9.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	295.2	36.1	262.2	25.5	33.0	12.6
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>(81.5)</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(2.9)</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(78.6)</b>	<b>2,683.0</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(250.0)	(30.6)	(163.1)	(15.8)	(87.0)	53.3
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(28.6)	(3.5)	26.7	2.6	(55.3)	(206.9)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</b>	<b>(360.2)</b>	<b>(44.0)</b>	<b>(139.3)</b>	<b>(13.5)</b>	<b>(220.9)</b>	<b>158.6</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	277.9	34.0	133.9	13.0	144.0	107.6
<b>กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>(82.2)</b>	<b>(10.1)</b>	<b>(5.4)</b>	<b>(0.5)</b>	<b>(76.8)</b>	<b>1,415.7</b>
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	(1.9)	(0.2)	1.9	(100.0)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>(82.2)</b>	<b>(10.1)</b>	<b>(7.4)</b>	<b>(0.7)</b>	<b>(74.9)</b>	<b>1,015.9</b>
ส่วนที่เป็นของผู้อื่นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.3	0.3	36.1	3.5	(33.8)	(93.7)
<b>ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>(84.5)</b>	<b>(10.3)</b>	<b>(43.4)</b>	<b>(4.2)</b>	<b>(41.1)</b>	<b>94.6</b>

## กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานในธุรกิจหลัก หรือการดำเนินงานต่อเนื่อง เป็นผลขาดทุนจำนวน 82.2 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 74.9 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 211.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 41.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 และ ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.3

ทั้งนี้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดีขึ้น 277.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 144.0 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทรับรู้รายได้การโอนต่อเนื่องจากโครงการ ไอดีไอ จุฬา - สามย่าน , ไอดีไอ พระราม 9 - อโศก

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นผลขาดทุนจำนวน 84.5 ล้านบาท ขณะที่ในส่วนของธุรกิจหลักนั้นในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เป็นผลขาดทุนจำนวน 81.5 ล้านบาท

### **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า**

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2566 มีผลกำไรจำนวน 277.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 144.0 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนต่อเนื่องของโครงการคอนโดมิเนียมในกิจการร่วมค้าคือ ไอดีโอ จุฬา สามย่าน และไอดีโอ พระราม 9-อโศก

### **รายได้**

รายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวน 818.2 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 211.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสาเหตุมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 211.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.3 และรายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าลดลงจำนวน 30.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.0

### **ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**

ต้นทุนรวมในไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวน 505.7 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 174.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 173.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.9

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 2 ปี 2566 เป็นจำนวน 394 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 41.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและการตลาดเพื่อสนับสนุนรายได้ของบริษัท

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

สำหรับในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นจำนวน 250 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นในช่วงปลายไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 4,000 ล้านบาท และภาพรวมต้นทุนของตลาดการเงินที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.72 เท่า ซึ่งยังอยู่ในระดับต่ำ

## กรณี แอชตัน ไซก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลางให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง และตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการ แอชตัน ไซก (โครงการ) เนื่องจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่สามารถอนุญาตให้พื้นที่ดินของ รฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ศาลปกครองสูงสุดจะพิพากษาเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แต่ปัจจุบันอนันดา เอ็มเพ็กซ์ อยู่ระหว่างการพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่หลายแนวทาง โดยอนันดา เอ็มเพ็กซ์จะขอเข้าพบหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อหารือ และอนันดา เอ็มเพ็กซ์มั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้

ปัจจุบัน บริษัทไม่อยู่ในสถานการณ์ที่สามารถประเมินจำนวนเงินความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากยังไม่มีความแน่นอนหลายส่วนจากผลกระทบต่อกิจการ ทั้งนี้ บริษัทคาดหวังว่าเรื่องดังกล่าวจะมีความชัดเจนขึ้น และจะได้พิจารณาแนวทางในการตั้งสำรองในไตรมาสถัดไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร