

ที่ ADC 084/2566

13 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง **ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566**

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“มหาชน”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3/2566		ไตรมาส 3/2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	598.9	63.9	599.1	65.6	(0.2)	(0.0)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	146.0	15.6	153.0	16.7	(7.0)	(4.6)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	65.5	7.0	54.9	6.0	10.6	19.3
รายได้อื่นๆ	126.4	13.5	106.9	11.7	19.6	18.3
รวมรายได้	936.8	100.0	913.9	100.0	23.0	2.5
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	805.3	86.0	481.6	52.7	323.6	67.2
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	93.8	10.0	101.3	11.1	(7.5)	(7.4)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	42.4	4.5	35.6	3.9	6.7	18.9
รวมต้นทุน	941.4	100.5	618.5	67.7	322.9	52.2
กำไร (ขาดทุน) ชั่วต้น	(4.6)	(0.5)	295.3	32.3	(299.9)	(101.6)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	452.8	48.3	408.6	44.7	44.2	10.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	101.6	10.8	103.7	11.4	(2.2)	(2.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	351.3	37.5	304.9	33.4	46.4	15.2
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(457.4)	(48.8)	(113.3)	(12.4)	(344.1)	(303.8)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(225.7)	(24.1)	(183.7)	(20.1)	(42.0)	(22.9)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	61.6	6.6	(3.4)	(0.4)	65.0	1,910.0
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(621.5)	(66.3)	(300.3)	(32.9)	(321.1)	(106.9)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	77.8	8.3	313.5	34.3	(235.7)	(75.2)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(543.7)	(58.0)	13.2	1.4	(556.8)	(4,233.2)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากกิจการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	1.4	0.2	(1.4)	(100.0)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(543.7)	(58.0)	14.6	1.6	(558.2)	(3,831.7)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1.2)	(0.1)	30.7	3.4	(31.9)	(104.0)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(542.5)	(57.9)	(16.1)	(1.8)	(526.4)	(3,268.7)

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุน สำหรับงวดจากการดำเนินงานในธุรกิจหลักหรือการดำเนินงานต่อเนื่อง เป็นจำนวน 543.7 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 558.2 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คงที่จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการบ้านอาร์เทล อโศก - พระราม 9 ในไตรมาสนี้

ทั้งนี้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าลดลง 235.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.2

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 542.5 ล้านบาท ขณะที่ในส่วนของธุรกิจหลักนั้นในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เป็นผลขาดทุนจำนวน 457.4 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2566 มีผลกำไรจำนวน 77.8 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 235.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในไตรมาส 3 บริษัทไม่มีการเปิดโอนโครงการใหม่ แต่เป็นการรับรู้รายได้จากการโอนต่อเนื่องของโครงการพร้อมโอน โดยบริษัทยังคงรับรู้รายได้การโอนต่อเนื่องจากโครงการหลักคือโครงการ ไอดีไอ จูฟ้า - สามย่าน และไอดีไอ พระราม9 – อโศก

รายได้

รายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวน 936.8 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสาเหตุมาจากการลดลงของรายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าลดลงเป็นจำนวน 7 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.6

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวน 941.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 322.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทตั้งสำรองเมื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 323.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นจำนวน 452.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 44.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นจำนวน 225.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาพรวมต้นทุนของตลาดการเงินที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.81 เท่า

กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษา ในคดีที่สมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนและประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงโครงการแอชตัน อโศก (“โครงการ”) จำนวน 15 คน ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐจำนวนรวม 5 รายต่อศาลปกครองกลาง โดยศาลปกครองสูงสุดได้ยืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลางให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง และตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการเนื่องจากการรื้อไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของ รฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขได้ไม่จำเป็นต้องรื้อถอนอาคาร โดยสามารถยื่นเรื่องขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ได้นั้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตัวแทนลูกบ้านโครงการแอชตัน อโคก ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรมต่อกระทรวงคมนาคม โดยขอให้กระทรวงคมนาคมสั่งการไปยัง รฟม. ในการเร่งแก้ปัญหาทางเข้าออกของโครงการ และเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคมได้มีคำสั่งจากกระทรวงคมนาคม เลขที่ 1109/2566 เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบการอนุญาตใช้พื้นที่ของ รฟม. โดยคณะทำงานประกอบด้วยตัวผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าวอย่างครบถ้วนรอบด้าน เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ รวมทั้งการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะสำหรับการแก้ไขปัญหาและบรรเทาผลกระทบให้กับประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนโดยเร็ว

ปัจจุบันฝ่ายบริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาหาหรือแนวทางที่เหมาะสมกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีอยู่หลายแนวทาง โดยมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทยังคงไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดสามเดือน และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ได้ อย่างเหมาะสมจนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -
(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. 0-2056-2222