

ที่ ADC 006/2567

29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2566

 เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“มหาชน”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 2566 | | 2565 | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | (งบการเงินรวม) | |
| | | | | | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,547.6 | 66.7 | 2,428.0 | 60.1 | 119.5 | 4.9 |
| รายได้จากการบริหารจัดการและดำเนินงาน | 546.1 | 14.3 | 417.7 | 10.3 | 128.3 | 30.7 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 261.5 | 6.8 | 218.9 | 5.4 | 42.6 | 19.5 |
| รายได้อื่นๆ | 464.0 | 12.1 | 974.1 | 24.1 | (510.1) | (52.4) |
| รวมรายได้ | 3,819.1 | 100.0 | 4,038.7 | 100.0 | (219.7) | (5.4) |
| ต้นทุน | | | | | | |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,295.8 | 60.1 | 1,872.8 | 46.4 | 423.0 | 22.6 |
| ต้นทุนการบริหารจัดการและดำเนินงาน | 352.6 | 9.2 | 392.7 | 9.7 | (40.1) | (10.2) |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 175.9 | 4.6 | 157.5 | 3.9 | 18.4 | 11.7 |
| รวมต้นทุน | 2,824.3 | 74.0 | 2,423.0 | 60.0 | 401.4 | (16.6) |
| กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น | 994.8 | 26.0 | 1,615.8 | 40.0 | (621.0) | (38.4) |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | 1,834.4 | 48.0 | 1,583.8 | 39.2 | 250.6 | 15.8 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 527.2 | 13.8 | 419.2 | 10.4 | 108.0 | 25.8 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,307.2 | 34.2 | 1,164.6 | 28.8 | 142.7 | 12.2 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | (839.6) | (22.0) | 32.0 | 0.8 | (871.6) | (2,723.9) |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | (780.2) | (20.4) | (711.9) | (17.6) | (68.3) | 9.6 |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | (58.7) | (1.5) | 52.3 | 1.3 | (111.0) | (212.3) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า | (1,678.6) | (44.0) | (627.6) | (15.5) | (1,051.0) | 167.5 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า | 792.3 | 20.7 | 467.7 | 11.6 | 324.6 | 69.4 |
| กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง | (886.2) | (23.2) | (159.8) | (4.0) | (726.4) | (454.4) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานแยก | - | - | (3.1) | (0.1) | 3.1 | (100.0) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | (886.2) | (23.2) | (163.0) | (4.0) | (723.2) | (443.8) |
| ส่วนที่เป็นของคู่ค้าที่ไม่ได้เสียภาษี | 0.8 | 0.0 | 132.8 | 3.3 | (132.0) | (99.4) |
| ส่วนที่เป็นของมีเงื่อนไขของบริษัทฯ | (887.0) | (23.2) | (295.8) | (7.3) | (591.2) | (199.9) |

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุน สำหรับงวดจากการดำเนินงาน จำนวน 886.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 723.2 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น ลดลงจำนวน 621.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีการตั้งสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า

โครงการในต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ และการลดลงของรายได้อื่นๆ เมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีการบันทึกกำไรพิเศษจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 537.0 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 887.0 ล้านบาท และมี EBITDA จำนวน 154.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทมีการจัดแคมเปญเพื่อกระตุ้นยอดขายตลอดทั้งปี โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 บริษัทได้จัดแคมเปญครั้งใหญ่ที่สุด พร้อมโปรโมชั่นและส่วนลดมากมาย ได้แก่ ANANDA DADDY CLEARANCE SALE วันที่ 6 – 8 ตุลาคม 2566 ณ ชั้น 1 ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน และกิจกรรมการตลาดส่งท้ายปี ได้แก่ แคมเปญ “ดีลคัลลิ่ง” และ “FINAL CALL” ส่งท้ายปี 2566 ซึ่งได้รับการสนใจและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

รายได้

รายได้รวมในปี 2566 มีจำนวน 3,819.1 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 219.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 2,547.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 119.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการบ้านและคอนโดพร้อมอยู่ (Ready to Move) ที่ยังคงทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการอาร์เทล อโศก พระราม 9 ที่รับรู้รายได้การโอนครั้งแรกในไตรมาส 3 โครงการโคโคพาร์ค โครงการอันดา ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ โครงการคิว ประสานมิตร โครงการแอริ แจ้งวัฒนะ โครงการยูนิโอทาวน์ ศรีนครินทร์-ยางนา โครงการยูนิโอ เสิร์ไทย และโครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้ามีจำนวน 546.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น 90.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.1 ทั้งนี้ รายได้ส่วนนี้มาจากโครงการในการร่วมค้าที่บริษัทเป็นผู้รับบริหาร นอกจากนี้ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 บริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการเดอะเรสซิเดนซ์ 38 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับโลก (World Class Residence) ได้แต่งตั้งให้บริษัทเป็นผู้บริหารโครงการ ส่งผลให้บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการดังกล่าว

รายได้ค่าเช่าและบริการมีจำนวน 261.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาจากรายได้การปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าภายในโครงการของบริษัท

รายได้อื่นๆ มีจำนวน 464.0 ล้านบาท ลดลง 510.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากในช่วงเดียวกันของปี 2565 บริษัทมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 537.0 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมการบันทึกกำไรพิเศษปีก่อน บริษัทจะมีรายได้อื่นๆ ในปี 2566 เพิ่มขึ้น 26.9 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในปี 2566 มีจำนวน 792.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 324.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 โครงการที่รับรู้รายได้อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ โครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน (รับรู้รายได้การโอนครั้งแรกในไตรมาสที่ 1) และโครงการไอดีโอ พระราม 9 นอกจากนี้ โครงการคอนโดพร้อมอยู่ (Ready to Move) โครงการอื่นยังคงมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท โครงการเอลิโอ เดล เนสท์ โครงการเอลิโอ สาทร-วุฒากาศ และโครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสท์พอยท์ เป็นต้น

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในปี 2566 มีจำนวน 2,824.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 401.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 423.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการของทั้งปี 2566 จำนวน 321.0 ล้านบาท โดยเฉพาะในไตรมาส 3 ปี 2566 โครงการที่มีการตั้งสำรองอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ โครงการแอสตัน เรสซิเดนซ์ 41 และโครงการ คิว ประสานมิตร
2. ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า ลดลง 40.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่านายหน้าลดลง 28.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.6

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2566 มีจำนวน 1,834.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 250.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 108.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มาจากค่าใช้จ่ายกิจกรรมการตลาดเพื่อสนับสนุนยอดขาย และยอดโอนตลอดปี 2566

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นเป็น 142.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองเพื่อการตัดค่าเสื่อมของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนประมาณ 52.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน 780.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 68.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 บริษัทมียอดหุ้นกู้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 แต่จากการปรับเพิ่มของอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องในปี 2566 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงิน ทั้งในส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินในการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และในส่วนที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ลดลงเป็นจำนวน 111.0 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

งบแสดงฐานะการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| งบแสดงฐานะการเงินรวม | 2566 | 2565 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ร้อยละ |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| สินทรัพย์ | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | |
| - เงินสดและรายการเทียบเท่า | 4,678.8 | 6,922.9 | (2,244.1) | -32.4% |
| - ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 17,143.8 | 16,070.8 | 1,073.0 | 6.7% |
| - สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2,676.7 | 2,274.5 | 402.2 | 17.7% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 24,499.3 | 25,268.2 | (768.9) | -3.0% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | |
| - เงินลงทุนในการร่วมค้า | 4,603.0 | 6,648.3 | (2,045.3) | -30.8% |
| - ที่ดินรอการพัฒนา | 1,679.0 | 1,632.2 | 46.8 | 2.9% |
| - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 6,251.5 | 8,426.8 | (2,175.3) | -25.8% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 12,533.5 | 16,707.3 | (4,173.9) | -25.0% |
| รวมสินทรัพย์ | 37,032.7 | 41,975.5 | (4,942.8) | -11.8% |

สินทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 37,032.7 ล้านบาท ลดลง 4,942.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดย

สินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 24,499.3 ล้านบาท ลดลง 768.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสด และรายการเทียบเท่า ลดลง 2,244.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,768.8 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 และ 746.6 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2566 และในปี 2565 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ช่วงในเดือนธันวาคม 2565 จำนวน 3,500 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2566 บริษัทมีการออกหุ้นกู้เพียง 1 ครั้งในเดือนมีนาคม 2566

ในส่วนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เพิ่มขึ้น 1,073.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการบ้านอาร์เทล อโศก – พระราม 9 โครงการคอนโดมิเนียม คัลเจอร์-จูปา โครงการคอนโดมิเนียม คัลเจอร์-ทองหล่อ โครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ รามคำแหง ลำสาลี และโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ สุขุมวิท – พระราม 4 เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12,533.5 ล้านบาท ลดลง 4,173.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุมาจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 2,045.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.8 จากการที่บริษัทไม่มีความจำเป็นในการใส่เงินลงทุนเพิ่ม และได้ซื้อหุ้นในการร่วมค้าคืน 5 บริษัท ได้แก่ 1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด 2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้น จำกัด 3. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด 4. บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด และ 5. บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด

งบแสดงฐานะการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| งบแสดงฐานะการเงินรวม | 2566 | 2565 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ร้อยละ |
|---|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 2,592.6 | 3,858.7 | (1,266.1) | -32.8% |
| - หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 7,050.1 | 5,600.3 | 1,449.7 | 25.9% |
| - ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,090.2 | 835.1 | 255.1 | 30.6% |
| - หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 4,023.9 | 3,259.1 | 764.9 | 23.5% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 14,756.8 | 13,553.2 | 1,203.6 | 8.9% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| - หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 8,047.9 | 11,076.9 | (3,029.0) | -27.3% |
| - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,870.7 | 996.4 | 874.3 | 87.7% |
| - หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 520.3 | 566.0 | (45.6) | -8.1% |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 10,438.9 | 12,639.3 | (2,200.4) | -17.4% |
| รวมหนี้สิน | 25,195.7 | 26,192.5 | (996.8) | -3.8% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 11,837.1 | 15,783.1 | (3,946.0) | -25.0% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 37,032.7 | 41,975.5 | (4,942.8) | -11.8% |

หนี้สิน

ในปี 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 25,195.7 ล้านบาท ลดลง 996.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

หนี้สินหมุนเวียน 14,756.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,203.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 7,050.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,449.7 หรือร้อยละ 25.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมทั้งสิ้น 5,600.3 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน 10,438.9 ล้านบาท ลดลง 2,200.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่จะครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี ของปี 2566 จำนวน 8,047.9 ล้านบาท ลดลง 3,029.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่จะครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี รวมทั้งสิ้น 11,076.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.67 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า ได้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 11,837.1 ล้านบาท ลดลง 3,946.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (Perpetual Bond) จำนวน 2,000

ล้านบาท การซื้อคืนหุ้นบริษัทของบริษัทย่อย คือ บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด จำนวน 818.0 ล้านบาท และกำไรสะสมที่ลดลง 1,163.5 ล้านบาท

กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษา ในคดีที่สมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนและประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงโครงการแอชตัน อโศก (“โครงการ”) จำนวน 15 คน ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐ จำนวนรวม 5 รายต่อศาลปกครองกลาง โดยศาลปกครองสูงสุดได้ยืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลางให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างและตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการเนื่องจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของ รฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ศาลปกครองสูงสุดจะพิพากษาเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขได้ไม่จำเป็นต้องรื้อถอนอาคาร โดยบริษัทย่อยเจ้าของโครงการสามารถยื่นเรื่องขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ได้

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตัวแทนลูกบ้านโครงการแอชตัน อโศก ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรมต่อกระทรวงคมนาคม ขอให้สั่งการ รฟม. เร่งแก้ปัญหาทางเข้าออกของโครงการ และเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม ได้มีคำสั่งจากกระทรวงคมนาคม เลขที่ 1109/2566 เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบการอนุญาตใช้พื้นที่ของรฟม. โดยคณะทำงานประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจหน้าที่ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าวอย่างครบถ้วน รอบด้าน เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ รวมทั้ง การประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะ สำหรับการแก้ไขปัญหาและบรรเทาผลกระทบให้กับประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนโดยเร็ว

นอกจากนี้ ในปี 2560 สยามสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐ จำนวนรวม 3 ราย ต่อศาลปกครองกลาง ให้ระงับการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารของโครงการส่วนที่ก่อสร้างขึ้นมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (“คดีที่สอง”) ซึ่งศาลเห็นว่าบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการ จึงเรียกบริษัทย่อยเจ้าของโครงการเข้ามาเป็นผู้ร้องสอดที่ 1 ของคดีที่สอง และศาลพิจารณาแล้วเห็นว่าคดีมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่ศาลจะพิจารณาพิพากษาได้ ศาลจึงได้กำหนดให้วันที่ 3 ตุลาคม 2565 เป็นวันสิ้นสุดการแสวงหาข้อเท็จจริง ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ศาลปกครองกลาง ได้ส่งหมายแจ้งกำหนดวันนั่งพิจารณาคดีครั้งแรกในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางออกนั่งพิจารณาคดีครั้งแรก และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 โดยศาลปกครองกลางพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม ร่วมกันปรับรักษาหรือกับผู้ร้องสอดที่ 1 และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใดๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อทำให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน อโศก เป็นไปตาม ข้อ 2 วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ภายใน 180 วัน นับแต่คดีถึงที่สุด หากไม่สามารถแก้ไขได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ/หรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลต่อไป

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด มีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวม จำนวน 122 ล้านบาท ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ปัจจุบันบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างการพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่หลายแนวทางที่เหมาะสม ทำให้ฝ่ายบริหารของบริษัทยังคงไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้อย่างเหมาะสมจนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -
(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. 0-2056-2222