Ananda Development Public Company Limited
FYI Center building, 11th Floor, 2525 Rama 4 Road,
Klongtoei, Klongtoei District, Bangkok 10110
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11 ถนนพระราม 4
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

Tel : +66(2) 056 2222
Fax : +66(2) 056 2332
www.ananda.co.th

ที่ ADC 022/2567

13 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“มหาชน“) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(งบการเงินรวม)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1/2567		ไตรมาส 1/2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,826.6	86.7	417.6	57.1	1,409.1	337.4
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	107.0	5.1	128.9	17.6	(21.8)	(16.9)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	69.2	3.3	65.2	8.9	4.0	6.2
รายได้อื่นๆ	103.1	4.9	119.5	16.3	(16.4)	(13.8)
รวมรายได้	**2,105.9**	**100.0**	**731.1**	**100.0**	**1,374.8**	**188.0**
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,254.8	59.6	301.6	41.3	953.2	316.0
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	103.9	4.9	93.3	12.8	10.6	11.4
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	44.7	2.1	40.9	5.6	3.8	9.3
รวมต้นทุน	**1,403.5**	**66.6**	**435.8**	**59.6**	**967.6**	**222.0**
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	**599.4**	**28.5**	**175.8**	**24.0**	**423.6**	**241.0**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	197.8	9.4	110.6	15.1	87.3	78.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	308.0	14.6	278.8	38.1	29.1	10.5
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**505.8**	**24.0**	**389.4**	**53.3**	**116.4**	**29.9**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**196.7**	**9.3**	**(94.1)**	**(12.9)**	**290.7**	**309.1**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(134.3)	(6.4)	(238.9)	(32.7)	104.6	43.8
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(53.8)	(2.6)	(14.1)	(1.9)	(39.7)	(282.5)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	**8.6**	0.4	**(347.0)**	(47.5)	**355.6**	102.5
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	189.9	9.0	294.0	40.2	(104.1)	(35.4)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	**198.6**	**9.4**	**(53.0)**	**(7.2)**	**251.5**	**474.9**
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**198.6**	**9.4**	**(53.0)**	**(7.2)**	**251.5**	**474.9**
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3.1	0.1	6.6	0.9	(3.5)	(52.9)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**195.4**	**9.3**	**(59.6)**	**(8.1)**	**255.0**	**428.1**

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิมีจำนวน 198.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 251.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 474.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้จาการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับ 599.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 423.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 241.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,409.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 337.4 และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 953.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 316.0 ตามรายได้การโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีการจัดแคมเปญเพื่อกระตุ้นยอดขายต่อเนื่องจากปลายปี โดยตั้งแต่ต้นปีบริษัทมีการจัดแคมเปญ ANANDA URBAN JOY ในเดือนมกราคม และ ANANDA JOY DAY SUPER DEAL จัดโปรโมชั่นกับ 19 โครงการพร้อมอยู่ของบริษัท ในงานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 45 วันที่ 21-24 มีนาคม 2567 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ซึ่งได้รับการสนใจและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

<u>รายได้</u>

รายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวน 2,105.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,374.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 188.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 1,826.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 337.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการโอนในโครงการพร้อมโอน (Ready to Move) เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน โครงการโคโค่พาร์ค โครงการอาร์เทล อโศก-พระราม 9 และโครงการแอชตัน เรสซิเด้นท์ 41

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้ามีจำนวน 107.0 ล้านบาท ลดลง 21.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากจำนวนโครงการที่อยู่ในกิจการร่วมค้ามีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ในไตรมาสนี้โครงการเดอะเรสซิเด้นท์ 38 โดยบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ที่แต่งตั้งให้บริษัทเป็นผู้บริหารโครงการสามารถทำรายได้ จำนวน 10.6 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการมีจำนวน 69.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเก็บค่าเช่าของบริษัท

รายได้อื่นๆ มีจำนวน 103.1 ล้านบาท ลดลง 16.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

<u>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</u>

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 189.9 ล้านบาท ลดลง 104.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งสาเหตุการหลักมาจากไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทไม่มีการเปิดโอนโครงการใหม่ แต่เป็นการรับรู้รายได้จากการโอนต่อเนื่องของโครงการพร้อมโอน (Ready to Move) อาทิเช่น โครงการไอดีโอ พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการเอลิโอ เดล เนสท์ และโครงการเอลิโอ สาทร-วุฒากาศ เป็นต้น เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีโครงการเปิดและเริ่มโอน 1 โครงการคือ โครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวน 1,403.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 967.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 222.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 953.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 316.0 ตามรายได้การโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวน 505.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 116.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

- ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 87.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 78.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มาจากค่าใช้จ่ายธรรมเนียมที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์จากการโอนที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 29.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 134.3 ล้านบาท ลดลง 104.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในเดือนมกราคม 2567 บริษัทมีการจ่ายคืนหุ้นกู้จำนวน 3,825.3 ล้านบาท

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 39.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 282.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สอดคล้องกับกำไรสุทธิของบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย: พันบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 1/2567	2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	736.5	4,678.8	(3,942.3)	-84.3%
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,693.4	17,143.8	(450.4)	-2.6%
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,419.5	2,676.7	(257.2)	-9.6%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	19,849.4	24,499.3	(4,649.9)	-19.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,678.1	4,603.0	75.1	1.6%
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,590.5	1,679.0	(88.5)	-5.3%
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,352.5	6,251.5	101.1	1.6%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,621.1	12,533.5	87.6	0.7%
รวมสินทรัพย์	32,470.5	37,032.7	(4,562.2)	-12.3%

สินทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 32,470.5 ล้านบาท ลดลง 4,562.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.3 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมี

- สินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 19,849.4 ล้านบาท ลดลง 4,649.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.0 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าลดลง 3,942.3 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,825.3 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2567

ในส่วนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลง 450.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมียอดโอนในโครงการพร้อมโอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น เช่น โครงการแอชตัน เรสซิเด้นซ์ 41 โครงการโคโค่พาร์ค และโครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12,621.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 จาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 75.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย: พันบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 1/2567	2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,236.4	2,592.6	(356.1)	-13.7%
- หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,207.5	7,050.1	(842.5)	-12.0%
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,571.9	1,090.2	481.7	44.2%
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,865.7	4,023.9	(158.3)	-3.9%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,881.5	14,756.8	(875.2)	-5.9%
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
- หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,075.3	8,047.9	(2,972.6)	-36.9%
- เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	1,055.3	1,870.7	(815.3)	-43.6%
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	496.8	520.3	(23.5)	-4.5%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,627.5	10,438.9	(3,811.4)	-36.5%
รวมหนี้สิน	20,509.0	25,195.7	(4,686.7)	-18.6%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,961.5	11,837.1	124.4	1.1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	32,470.5	37,032.7	(4,562.2)	-12.3%

หนี้สิน

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 20,509.0 ล้านบาท ลดลง 4,686.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.6 จากจำนวน 25,195.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมี

- หนี้สินหมุนเวียน 13,881.5 ล้านบาท ลดลง 875.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.9 จากจำนวน 14,756.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 356.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.7 จาก ณ สิ้นปี 2566 และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 842.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการที่บริษัทชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดในเดือนมกราคม ปี 2567 จำนวน 3,835.3

ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 481.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.2 จาก ณ สิ้นปี 2566

- หนี้สินไม่หมุนเวียน 6,627.5 ล้านบาท ลดลง 3,811.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.5 จากจำนวน 10,438.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่จะครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี จำนวน 5,075.3 ล้านบาท ลดลง 2,972.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.9 จาก ณ สิ้นปี 2566 และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี จำนวน 1,055.3 ล้านบาท ลดลง 815.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.6 จาก ณ สิ้นปี 2566

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.60 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า ได้

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 11,961.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.1 จากจำนวน 11,837.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 195.5 ล้านบาท

<u>กรณี แอชตัน อโศก</u>

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษา ในคดีที่สมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนและประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงโครงการแอชตัน อโศก (“โครงการ”) จำนวน 15 คน ได้ฟ้องเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐ จำนวนรวม 5 รายต่อศาลปกครองกลาง โดยศาลปกครองเห็นว่าบริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง(ในฐานะผู้ขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) อาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ และเจ้าของที่ดินเดิมก่อนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ตามลำดับ จึงเรียกบริษัทย่อยทั้งสองแห่งเข้ามาเป็นผู้ร้องสอดของคดี ต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้ยืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลางให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงฯโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการเนื่องจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของ รฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิ์ในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ศาลปกครองสูงสุดจะพิพากษาเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขได้ไม่จำเป็นต้องรื้อถอนอาคาร โดยบริษัทย่อยเจ้าของโครงการสามารถยื่นเรื่องขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ได้

โครงการฯดังกล่าวดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ”) โดยในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด เพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้ บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย”

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตัวแทนลูกบ้านโครงการแอชตัน อโศก ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรมต่อกระทรวงคมนาคม ขอให้สั่งการ รฟม. เร่งแก้ปมทางเข้าออกของโครงการ และเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวง

คมนาคม ได้มีคำสั่งจากกระทรวงคมนาคม เลขที่ 1109/2566 เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบการอนุญาตใช้พื้นที่ของรฟม. โดยคณะทำงานประกอบด้วยตัวผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจหน้าที่ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าวอย่างครบถ้วน รอบด้าน เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ รวมทั้ง การประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะ สำหรับการแก้ไขปัญหาและบรรเทาผลกระทบให้กับประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนโดยเร็ว

นอกจากนี้ ในปี 2560 สยามสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ได้ฟ้องเจ้าหนี้ที่รัฐ 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 ร่วมกันปรึกษาหารือกับผู้ร้องสอดที่ 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 คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสูด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด มีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดี ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน อโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวม จำนวน 122 ล้านบาท ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องของคดีเหล่านี้ ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ปัจจุบันบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างการพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่หลายแนวทางที่เหมาะสม ทำให้ฝ่ายบริหารของบริษัทยังคงไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่องบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ได้อย่างเหมาะสมจนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -

(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร