

ที่ ADC 027/2569

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายต่อเนื่อง ท่ามกลางปัจจัยกดดันจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ ทั้งความไม่แน่นอนของภูมิรัฐศาสตร์โลกและสถานการณ์ตะวันออกกลางที่ยังคงตึงเครียดตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยตรง

ในส่วนของภาวะดอกเบี้ย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 0.25% ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 มาอยู่ที่ระดับ 1.00% แม้ทิศทางดอกเบี้ยจะเป็นขาลง แต่สถาบันการเงินยังคงรักษาเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างเข้มงวด ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังทรงตัวในระดับสูง

แม้ภาพรวมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศจะชะลอลง แต่คอนโดมิเนียมเป็นเซกเมนต์เดียวที่ยังไปต่อได้ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนและโครงการที่พร้อมโอนยังคงได้รับความสนใจจากผู้ที่มีกำลังซื้อจริง (Real Demand) โดยเฉพาะในกลุ่มระดับบน-กลางบนที่มีความอ่อนไหวต่อภาวะสินเชื่อน้อยกว่ากลุ่มอื่น

ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ให้ความสำคัญอย่างมากกับบริการหลังการขาย ตลอดจนกลยุทธ์การปรับรูปแบบสินค้าให้ตรงกับความต้องการลูกค้ามากขึ้น อาทิ การรวมห้องในโครงการคอนโดมิเนียมไปจนถึงเพนท์เฮาส์ การปรับรูปแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ 3 ชั้นที่มีชั้นลอย โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่ารวม 1,337.9 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- โครงการแนวราบ (Housing) มูลค่า 84.8 ล้านบาท
- โครงการคอนโดมิเนียม (Condominium) มูลค่า 1,253.1 ล้านบาท

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 พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ฟอกอากาศทั่วอาคาร เพื่อสร้างสมดุลระหว่างชีวิตเมืองและธรรมชาติ
- **โครงการ คัลเจอร์จุฬา** มุ่งลดการปล่อยคาร์บอนทั้งในกระบวนการก่อสร้างและการทำงานของอาคาร โดยใช้วัสดุประหยัดพลังงาน เช่น ผนัง EKOBLOK ที่ช่วยลดความร้อนและดูดซับไอน้ำน้อย ออกแบบส่วนหน้าอาคารให้เป็นสีอ่อนเพื่อสะท้อนความร้อน ลดภาระของเครื่องปรับอากาศ รวมถึงออกแบบระบบระบายอากาศธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพ ติดตั้งพัดลมขนาดใหญ่ HVLS และระบบกรองอากาศบริสุทธิ์-ดักจับฝุ่น PM 2.5 เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย

แนวคิดดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัท ในการขับเคลื่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนเพื่อให้บริษัทเติบโตควบคู่ไปกับสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมั่นคงในระยะยาว

กิจกรรมส่งเสริมความยั่งยืนภายใต้แบรนด์คัลเจอร์

บริษัทฯ สานต่อแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้แบรนด์ “คัลเจอร์” ด้วยโครงการสร้างสรรค์เพื่อสิ่งแวดล้อมและสังคม อาทิ

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

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569
งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1/2569	*ไตรมาส 1/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	731.5	554.3	177.1	32.0
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	57.2	85.3	(28.1)	(33.0)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	78.2	81.7	(3.5)	(4.3)
รายได้อื่น	426.6	74.9	351.7	100.0
รวมรายได้	1,293.4	796.3	497.1	62.4
ต้นทุน				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	560.2	435.3	124.9	28.7
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	59.0	87.4	(28.4)	(32.5)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45.4	46.1	(0.7)	(1.5)
รวมต้นทุน	664.6	568.7	95.9	16.9
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	628.9	227.6	401.3	100.0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	192.5	125.0	67.5	54.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	202.7	166.1	36.6	22.1
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	395.2	291.1	104.1	35.8
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	233.7	(63.4)	297.1	(100.0)
ต้นทุนทางการเงิน	(180.5)	(102.6)	(77.9)	75.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(86.0)	(21.4)	(64.6)	100.0
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน	(32.9)	(187.4)	154.5	(82.5)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(32.6)	(18.2)	(14.4)	79.1
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(65.4)	(205.6)	140.2	(68.2)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(65.4)	(205.6)	140.2	(68.2)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	6.3	(1.7)	8.0	(100.0)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(71.8)	(203.9)	132.1	(64.8)

งบการเงินไตรมาส 1 ปี 2568 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

งวดกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 71.8 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 132.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 64.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 497.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยมากขึ้น และการบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 287.8 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 401.3 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 497.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นการเพิ่มขึ้นมากกว่าต้นทุนรวมที่เพิ่มขึ้นเช่นกันจำนวน 95.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทเริ่มต้นปีด้วยการเข้าร่วมงาน” มหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 49” ระหว่างวันที่ 19 – 22 มีนาคม 2569 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ด้วยแคมเปญใหม่ “อนันดา สถานี มูฟดาวน์” ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

รายได้

รายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 1,293.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 497.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 731.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 177.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าไตรมาส 1 ปี 2568 โดยเฉพาะรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเนียมคัลเจอร์ จุฬา และโครงการบ้านอาร์เทล อโศก – พระราม 9

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า มีจำนวน 57.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากจำนวนโครงการในกิจการร่วมค้ารวมถึงรายได้ค่านายหน้าลดลง หากเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ มีจำนวน 78.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าเช่าลดลง 10.0 ล้านบาท แต่ทดแทนบางส่วนด้วยรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 6.7 ล้านบาท

รายได้อื่น มีจำนวน 426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 351.7 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 333.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 287.8 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวนติดลบ 32.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 14.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 664.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 95.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยแบ่งเป็น

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 560.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 124.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการในกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย

ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า มีจำนวน 59.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย ต้นทุนการบริหารโครงการลดลงจำนวน 23.3 ล้านบาท และต้นทุนค่านายหน้าลดลงจำนวน 5.1 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าจากการขายโครงการที่ลดลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ มีจำนวน 45.4 ล้านบาท ลดลงใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเช่นกัน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 395.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ค่าใช้จ่ายในการขาย มีจำนวน 192.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 67.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 202.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 36.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 180.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอน 3 โครงการ คือ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ ทองหล่อ และโครงการไอดีโอ งามคำแห่งลำสาละวิน สเตชั่น ทำให้ต้นทุนในส่วนนี้รับเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 1/2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	282.2	959.9	(677.7)	(70.6)
- เงินสดรอรับจากการขายหุ้นกู้	-	1,515.0	(1,515.0)	(100.0)
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	129.7	166.6	(36.8)	(22.1)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,820.2	17,079.6	(259.4)	(1.5)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	570.7	499.9	70.7	14.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	17,802.8	20,221.0	(2,418.2)	(12.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,005.7	2,351.8	(346.1)	(14.7)
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,054.4	1,120.3	(65.7)	(5.9)
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,108.0	1,188.8	(80.8)	(6.8)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,381.6	1,970.8	410.8	20.8
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,908.6	1,914.3	(5.7)	(0.3)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,458.2	8,546.0	(87.8)	(1.0)
รวมสินทรัพย์	26,261.0	28,767.0	(2,506.0)	(8.7)

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 26,261.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,506.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.7 จาก ณ สิ้นปี 2568

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** มีจำนวน 17,802.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,418.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.0 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในรอบไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทไม่มีรายการเงินสดรอรับจากการออกหุ้นแล้ว เนื่องจากมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 1 รุ่น มูลค่า 2,823.4 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2569 ไปแล้ว ขณะเดียวกัน เงินสดและรายการเทียบเท่าลดลง 677.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.6 และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 259.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมอยู่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่อง เช่น โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา โครงการบ้านอาร์เทล อโศก - พระราม 9 และโครงการคอนโดมิเนียมโคโค พาร์ค
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 8,458.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 87.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.0 จาก ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนในการร่วมค้าลดลง 346.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.7 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย คือบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 และที่ดินรอการพัฒนาลดลง 80.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.8 นอกจากนี้จากการที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีผลต่องบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน

2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 410.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.8 จาก ณ สิ้นปี 2568 เพื่อสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่ายุติธรรมมากยิ่งขึ้นในงบการเงินของกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ไตรมาส 1/2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
- หนี้กู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,756.2	3,811.9	(2,055.7)	(53.9)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,637.2	2,802.9	(165.7)	(5.9)
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	714.0	706.0	8.0	1.1
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,006.2	3,328.5	(322.3)	(9.7)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,403.2	3,464.2	(61.0)	(1.8)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,516.8	14,113.6	(2,596.8)	(18.4)
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
- หนี้กู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,494.1	2,252.6	(758.5)	(33.7)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	705.4	24.6	680.8	100.0
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	330.0	80.3	249.7	100.0
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	560.1	502.5	57.6	11.5
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,089.6	2,860.0	229.6	8.0
รวมหนี้สิน	14,606.4	16,973.6	(2,367.2)	(13.9)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,654.6	11,793.4	(138.8)	(1.2)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	26,261.0	28,767.0	(2,506.0)	(8.7)

หนี้สิน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 14,606.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,367.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.9 จาก ณ สิ้นปี ในปี 2568 โดยบริษัทได้ชำระคืนหนี้กู้ระยะยาวที่กำหนดจำนวน 1 รุ่น มูลค่า 2,823.4 ล้านบาท ในเดือนมกราคม โดยรายละเอียดของหนี้สินรวมดังนี้

- **หนี้สินหมุนเวียน** มีจำนวน 11,516.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,596.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.4 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากหนี้กู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงจำนวน 2,055.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.9 หากเทียบกับสิ้นปี 2568 และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 322.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.7
- **หนี้สินไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 3,089.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 229.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.0 จาก ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากหนี้กู้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลงจำนวน 758.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.7 แต่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้น 680.8 หรือมากกว่าร้อยละ 100 และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี เพิ่มขึ้น 249.7 หรือมากกว่าร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.24 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 11,654.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 138.8 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.2 จากจำนวน 11,793.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568

สรุปประเด็นสำคัญเรื่องคดีต่างๆ

1. กรณี แอชตัน อโศก

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) (อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ข้อที่ 24.8.1)

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

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสม เพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 ราย ร่วมกันปรับหรือกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการฯ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน 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 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้อย่างเหมาะสมจนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใด ๆ กับกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้าใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากมีความคืบหน้า บริษัทฯจะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

2. กรณี บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด

ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการลงทุนใน บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด (“เฮลิคซ์”) แล้วตั้งแต่ ปี 2563 ซึ่งผลการขาดทุนของเฮลิคซ์ บริษัทฯได้รับรู้ไปทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นความเสียหายในอดีต ซึ่งบริษัทฯได้รับรู้ผลการดำเนินการตามมาตรฐานบัญชีเรียบร้อยแล้ว และไม่กระทบกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในปัจจุบันของบริษัทฯแต่อย่างใด

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

ปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการรอแนวทางการดำเนินการจากหน่วยงานภาครัฐ หากมีความคืบหน้า บริษัทฯจะแจ้งให้ทราบผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา -
(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
โทร. 0-2056-2222