

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงเนื่องจากการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่จะทำให้บริษัทดำเนินกิจการเป็นไปตามเป้าหมายและเติบโตได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่กำกับดูแล ส่งเสริมและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยนำการบริหารความเสี่ยงมาเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการองค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้บริหาร พนักงาน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพสามารถลดผลกระทบที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายในด้านต่าง ๆ รวมทั้งการสร้างโอกาสใหม่ในการเติบโตในอนาคต โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีการบริหารจัดการความเสี่ยงภายในองค์กรทั้งระบบตามหลักการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO-ERM : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - Enterprise risk management) สอดคล้องกับเป้าหมาย กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีการประเมินความเสี่ยงครอบคลุมประเภทความเสี่ยงทั้งสิ้น 8 ด้าน ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk) , ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านการลงทุน, ความเสี่ยงด้านกฎหมายและ ภาวะระเบียบต่างๆ (Legal and Compliance Risk) , ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk), ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Risk) , ความเสี่ยงด้านการทุจริต (Fraud Risk) , ความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risk) และความเสี่ยงด้านชื่อเสียง (Reputation Risk) และมีการติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างความตระหนักให้พนักงานเห็นความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทอนันดา โดยมีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายให้เหมาะสมและทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และสอดคล้องกับธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีการทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ปี 2568

1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

บริษัทได้วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท แผนกลยุทธ์ และเป้าหมายขององค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านความยั่งยืน โดยพิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ความเสี่ยงที่อาจส่งผลการดำเนินธุรกิจเพื่อระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท สาเหตุและผลกระทบของความเสี่ยง และกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อให้ความเสี่ยงต่างๆ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่สำคัญในปี 2568 มีดังนี้

ความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจ	ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks)		
	ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)	ด้านสังคม (Social)	ด้านบรรษัทภิบาล (Governance)
2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์			
2.2.1.1 ความเสี่ยงจากสถานะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ			
2.2.1.2 ความเสี่ยงในการสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการ			
2.2.1.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
2.2.2 ความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่อง			
2.2.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง			●
2.2.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน			
2.2.4.1 ความเสี่ยงด้านคุณภาพและความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ			
2.2.4.2 ความเสี่ยงจากการร้องเรียนของชุมชนรอบโครงการ		●	
2.2.4.3 ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนและการจัดการแรงงาน		●	
2.2.5 ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์			●
2.2.6 ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน			●
2.2.7 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)			
2.2.7.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	●		

2 ความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่อง

ลักษณะความเสี่ยง

ในปี 2568 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจภายในประเทศมีความผันผวน และชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ กำลังซื้อของลูกค้าต่างชาติและลูกค้าภายในประเทศลดลง ภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงสถาบันการเงินมีความเข้มงวดอย่างมากในการให้สินเชื่อทั้งสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการและสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมากและต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังส่งผลให้ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่อง เนื่องจากไม่สามารถหมุนเงินที่ลงทุนกลับมาเป็นรายได้ได้ตามเป้าหมาย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ ต้นทุน และกำไรสุทธิของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดแผนการบริหารจัดการเงินสดและสภาพคล่องที่สอดคล้องกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของบริษัทและมีการติดตามสภาพคล่องของบริษัทอย่างใกล้ชิดและระมัดระวัง บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการและเพื่อการดำเนินกิจการในรูปแบบที่หลากหลายให้เพียงพอเหมาะสมกับความต้องการ นอกจากนี้บริษัทมีการกำหนดแผนการบริหารจัดการด้านงบประมาณ ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน บริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการเงิน และวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุมให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ไม่เกินเงื่อนไขที่สถาบันทางการเงินกำหนด และไม่เกินกว่าข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ในขณะเดียวกันบริษัทกำหนดกลยุทธ์เร่งการขายการโอนทั้งโครงการพร้อมโอน และโครงการใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จภายในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและจัดหาเงินทุนเพื่อการดำเนินกิจการให้ได้ตามแผนงาน บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและภาระผูกพันของสินเชื่อได้อย่างครบถ้วน บริษัทสามารถชำระคืนหุ้นกู้ได้ครบถ้วนตามกำหนด บริษัทมีการปรับแผนการขายการโอนกรรมสิทธิ์โดยการจัดกิจกรรมทางการตลาดและการส่งเสริมการขาย ตกแต่งห้องชุดให้พร้อมอยู่อาศัย และกำหนดราคาที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย นำเสนอโครงการที่หลากหลายให้กับลูกค้าเพิ่มขึ้น และช่วยติดต่อประสานงานธนาคารและอำนวยความสะดวกในการยื่นขอสินเชื่อและติดตามอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีความมั่งคั่งระดับสูงในกรุงเทพและจังหวัดภูเก็ตเพื่อสร้างความแตกต่างและเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มผู้มีความมั่งคั่งระดับสูง

3 ความเสี่ยงด้านกฎหมาย

การดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับมีข้อกำหนดที่ซับซ้อนและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลง ดังนั้น บริษัทจึงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินงานให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติตามไม่ครบถ้วน อาจส่งผลกระทบต่อฟ้องร้องเป็นคดีความ กระทบด้านชื่อเสียงของบริษัท และอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุน ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนแผนการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจะตรวจสอบหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยความรอบคอบระมัดระวังและสม่ำเสมอ รวมถึงมีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของบริษัท

4 ความเสี่ยงด้านมาตรการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

ตั้งแต่วิกฤตโควิดเป็นต้นมา เศรษฐกิจโดยภาพรวมมีการชะลอตัว ประชาชนคนไทยประสบปัญหาทางการเงินหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และค่าครองชีพสูงขึ้น ซึ่งด้วยภาวะการณ์เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง และส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ชะลอตัวลง ในปี 2568 ธนาคาร

แห่งประเทศไทย (รพท.) ได้นำมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เคยประกาศผ่อนปรนในช่วงปี 2565 กลับมาใช้ต่ออีกครั้งเป็นการชั่วคราว (สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งมาตรการดังกล่าวเป็นการปรับเพดานสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันเป็น 100% สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญากู้ครั้งที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญากู้ครั้งที่ 1 เป็นต้นไป หรือที่เรียกว่า “มาตรการ LTV” (Loan-to-Value) ในปี 2569 สภาพแวดล้อมทางการเงินยังคงมีความเปราะบาง แม้ธนาคารกลางหลายประเทศรวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีแนวโน้มผ่อนคลายนโยบายการเงินมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า แต่อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินยังคงดำเนินนโยบายสินเชื่อด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภาระหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยยังอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90 ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งนี้ รพท. ได้ผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราวอีก 1 ปี (สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570)

5 ความเสี่ยงจากการร้องเรียนของชุมชนรอบข้าง และความเสี่ยงด้านความยั่งยืน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรวมถึงชุมชนข้างเคียง ซึ่งหากไม่มีกระบวนการในการบริหารจัดการและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดและเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อน นำไปสู่การฟ้องร้องดำเนินคดี จนถึงการใช้อำนาจศาลในการระงับการก่อสร้างฉุกเฉิน ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและการทำธุรกิจของบริษัท รวมถึงภาพลักษณ์ขององค์กร เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงการซื้อที่ดินที่อาจมีปัญหาคอนโดมิเนียม และกำหนดให้มีหน่วยงานชุมชนสัมพันธ์ปฏิบัติงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในกระบวนการก่อสร้างและหน่วยงานติดตามมาตรการด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การเตรียมการก่อสร้าง ร่วมกันในการลงพื้นที่ชุมชนปฏิบัติการเชิงรุก ติดตามสถานการณ์เข้าเยี่ยมชุมชนที่อยู่บริเวณโดยรอบของโครงการ กำหนดแนวทางแก้ปัญหา และมีการติดตามผลและรายงานกับผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงบริษัทได้การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิดเพื่อหาแนวทางป้องกันหรือลดผลกระทบหากเกิดความเสี่ยงจากการถูกร้องเรียนจากชุมชนข้างเคียงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการได้

6 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากสถานการณ์การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ความไม่ชัดเจนของนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้บริโภค เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการแข่งขันทางการตลาด เนื่องจากผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง และยืดเวลาการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยออกไป นอกจากนี้ในส่วนของลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวจีนยังได้รับผลกระทบจากวิกฤติด้านอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศจีนที่ชะลอตัวทำให้รัฐบาลจีนผลักดันให้มีการใช้จ่ายและบริโภคภายในประเทศตนเองมากขึ้นโดยมีการสนับสนุนมาตรการต่างๆ ด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศจีนมากยิ่งขึ้นเพื่อ

กระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศ ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลกระทบทำให้อัตราการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยชะลอตัวลง และส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทส่วนใหญ่เร่งขายสินค้าเพื่อสำรองเงินสดไว้ใช้ในการดำเนินธุรกิจในภาวะที่มีความไม่แน่นอนสูง โดยเน้นทำการตลาดเชิงรุกและกลยุทธ์ด้านราคา เพื่อกระตุ้นให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อ

บริษัทมีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจและการแข่งขัน และยังคงกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดเชิงรุก การบริหารจัดการต้นทุน การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ การขยายช่องทางทางการขายใหม่ ๆ ทั้งในและต่างประเทศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาคอนโดติดรถไฟฟ้าและเป็นโครงการที่อยู่อาศัยตกแต่งพร้อมอยู่ ซึ่งตรงกับความต้องการของลูกค้าคนเมือง การให้ความสำคัญด้านคุณภาพในการพัฒนาโครงการในการส่งมอบบ้านและคอนโดมิเนียมให้กับลูกค้าและการบริการหลังการขาย โดยมีตัวชี้วัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อพัฒนาการให้บริการและสร้างความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีความมั่งคั่งระดับสูงด้วยความร่วมมือระหว่างบริษัทกับแบรนด์ชั้นนำต่าง ๆ (Branded Residence) เพื่อสร้างความแตกต่างและเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มผู้มีความมั่งคั่งระดับสูง

7 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุน และกระทบไปถึงกำไรของโครงการ ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงมีการสร้างสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างและตัวแทนจำหน่ายวัสดุตกแต่ง เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมและที่สำคัญต้องได้คุณภาพที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพดีและมีต้นทุนที่เหมาะสม เนื่องด้วยบริษัทมีกระบวนการจัดจ้างและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และทีมงานที่ดีมาเป็นพันธมิตรร่วมทำงาน ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นและมีคุณภาพที่ดี ผู้รับเหมาส่วนใหญ่ที่บริษัทร่วมงานด้วยเป็นบริษัทที่มีความมั่นคงน่าเชื่อถือ และมีผลงานที่ดี นอกจากนี้บริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับใช้ในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนาได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ที่เป็นปัจจุบันได้ เพื่อให้สามารถประมาณการต้นทุนโครงการและมูลค่าขายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

8 ความเสี่ยงจากราคาที่ดิน

การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาสมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก และปฏิกิริยาที่ดินแนวรถไฟฟ้าจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างออกไป ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีจุดแข็งในเรื่องการจัดหาที่ดินติดแนวรถไฟฟ้าจนกลายเป็นผู้นำคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า เนื่องจากบริษัทมีความชำนาญและความเชี่ยวชาญในการมองหาทำเลที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ อีกทั้ง บริษัทยังมีโครงข่ายนายหน้าที่แข็งแกร่งและมีศักยภาพ

9 ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

จากการเปลี่ยนแปลงในด้านนวัตกรรม เทคโนโลยี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ในอนาคต และด้วยกลยุทธ์ของบริษัทที่ต้องการขยายธุรกิจทั้งในส่วนธุรกิจหลักและธุรกิจอื่นเพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคตส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้องแสวงหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ ๆ ซึ่งการลงทุนดังกล่าวอาจต้องการเงินลงทุนในการจะพัฒนาธุรกิจใหม่ ตลอดจนบริษัทอาจยังไม่มี ความชำนาญที่เพียงพอ ดังนั้นผู้ถือหุ้นอาจเผชิญกับความเสี่ยงในด้านผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

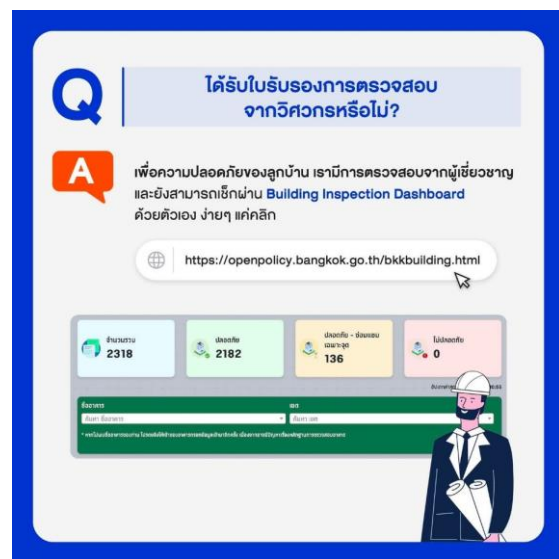
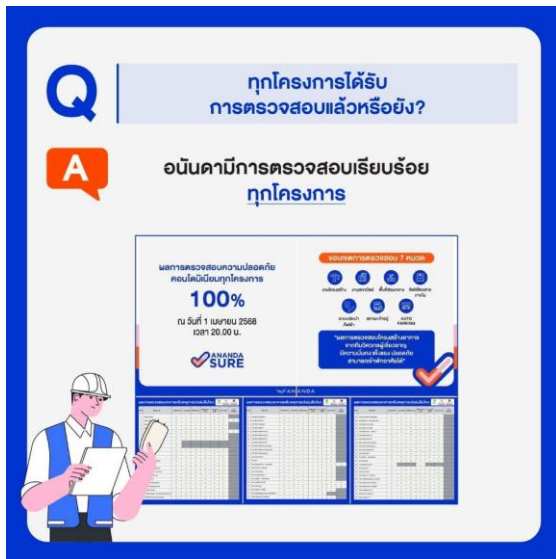
ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกิจใหม่ที่บริษัทเข้าไปลงทุนสามารถสร้างมูลค่ารวมให้กับบริษัทไม่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนการลงทุน ตลอดจนมีความสามารถในการเพิ่มมูลค่าและ/หรือผลตอบแทนให้กับบริษัทได้ในอนาคต เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทมีการกำหนดกระบวนการพิจารณาการลงทุนตามขั้นตอน มีการประเมินความเสี่ยงด้านการลงทุน และมีความเห็นจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้ความเห็นต่อการลงทุนอย่างรอบคอบ เช่น การลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทและวัตถุประสงค์ของบริษัท ผลตอบแทนการลงทุนต้องเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานของการลงทุน และเฝ้าระวังการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจจะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอทำให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

10 ความเสี่ยงจากภัยจากธรรมชาติ

เมื่อวันศุกร์ที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมาได้เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวขนาด 8.2 ริกเตอร์ ลีกลงไปราว 10 กิโลเมตร โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่ที่เมืองสะกาย ประเทศเมียนมา ส่งผลให้เกิดแรงสั่นสะเทือนที่สามารถรับรู้ได้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ภายหลังเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้นำทีมวิศวกรผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารสูงลงพื้นที่ดำเนินการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารอย่างละเอียดและรอบคอบในโครงการต่าง ๆ รวมทั้งได้กำหนดแนวทางในการบริหารจัดการภายหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวสงบเรียบร้อยแล้ว โดยมีโครงการที่บริษัทได้พัฒนารวมทั้งสิ้น 95 โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 69 โครงการ และโครงการบ้าน 26 โครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบทั้งหมดแล้ว รายละเอียดการตรวจสอบดังนี้

- งานโครงสร้างหลัก งานสถาปัตยกรรม
- พื้นที่ส่วนกลาง
- ระบบลิฟต์โดยสาร
- ระบบไฟฟ้า ประปา
- ระบบแจ้งเตือนเหตุไฟไหม้
- Auto Parking
- สถานะเข้าอยู่ของโครงการ

ผลการตรวจสอบความปลอดภัยของโครงการ ดำเนินการตรวจสอบโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญ และทุกโครงการได้รับเอกสาร Building Certificate รับรองความปลอดภัยจากทีมวิศวกร รวมทั้งยังสามารถเช็คผ่าน Building Inspection Dashboard ซึ่งเป็นระบบของทาง กทม. ที่ใช้ตรวจสอบสถานะความปลอดภัยของอาคารได้อีกด้วย



สัดส่วนจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านของกลุ่มบริษัท

ประเภท	จำนวนโครงการ	%
คอนโดมิเนียม	69	73%
High Rise	56	81%
Low Rise	13	19%
บ้าน	26	27%
รวม	95	100%

ภาพรวมโครงการของบริษัทจะมีสัดส่วนที่เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 73% และโครงการบ้าน 27% โดยส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) 81% ของโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมด ซึ่งเป็นกลุ่มโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ในครั้งนี้มากกว่าโครงการคอนโดมิเนียม (Low Rise) และโครงการบ้าน แต่จากการตรวจสอบจากทีมวิศวกรยืนยันว่าโครงสร้างอาคารทุกโครงการมีความมั่นคง แข็งแรง และปลอดภัย โครงสร้างอาคารไม่ได้รับความเสียหายที่มีผลต่อโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งการก่อสร้างในทุกโครงการของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรม และกฎหมายควบคุมอาคารรวมถึงข้อกำหนดในการป้องกันแผ่นดินไหว อย่างไรก็ตามจะมีความเสียหายในบางจุดในส่วนงานสถาปัตยกรรม ส่วนของงานตกแต่ง อาทิ ฝ้า ผ้าม่าน หรือวัสดุปิดผิว อาจมีความเสียหายจากแรงสั่นสะเทือน โดยบริษัทส่งทีมเข้าตรวจสอบและจะประสานงานกับผู้ดูแลในการเข้าไปดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงให้เรียบร้อยโดยเร็วที่สุด

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ผ่านมาส่งผลให้เกิดความเสียหายกับอาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะในกรณีของตึกสูงแห่งหนึ่งซึ่งในขณะนั้นอยู่ระหว่างการก่อสร้างได้พังถล่มลงมา รวมถึงอาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพฯ ทั้งคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน และโรงแรม ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์นี้เช่นกัน ความเสียหายทั้งในส่วน

โครงสร้างและงานตกแต่งภายใน เช่น รอยร้าวบนผนัง ฝ้าเพดานหลุดร่อน และกระจกแตก ซึ่งสร้างความกังวลด้านความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ผลกระทบดังกล่าวอาจส่งผลให้ยอดขายคอนโดมิเนียมและอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอาคารสูง ลดลงในระยะสั้นถึงกลาง เนื่องจากผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินความปลอดภัยของอาคาร รวมไปถึงอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ของผู้บริโภคในตลาดคอนโดมิเนียม เช่น ผู้บริโภคอาจให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น หรือ ความต้องการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) และอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว/แฝด ทาวน์โฮมอาจเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามผลกระทบต่อบริษัท มีอย่างจำกัด เนื่องจากโครงการของบริษัทมีการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรมและตามข้อบังคับอาคาร กฎกระทรวงมหาดไทย โดยภาพรวมความเสียหายมีเพียงบางจุดในส่วนงานสถาปัตยกรรม ส่วนของงานตกแต่ง อาทิ ฝ้า ผนัง หรือวัสดุปูพื้น เท่านั้น ไม่กระทบโครงสร้างหลักของอาคาร นอกจากนี้อาคารชุดทุกตึกได้มีการทำประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (IAR) โดยนิติบุคคลอาคารชุด ได้จัดทำไว้เพื่อการคุ้มครองห้องพักอาศัยและทรัพย์สินส่วนกลาง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในระยะยาวจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง จากการเพิ่มขึ้นของข้อกำหนด กฎเกณฑ์ในการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการรองรับแผ่นดินไหว และค่าเบี้ยประกันภัยของอาคารที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในระยะยาวของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทมีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่ามาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้อง ปลอดภัย และเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรมในทุกโครงการ รวมถึงการมีมาตรการที่ดีในการช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบนั้น จะช่วยรักษาชื่อเสียง สร้างความเชื่อมั่น รวมทั้งสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่ดีในระยะยาวของบริษัทได้

11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากคดีความระหว่างหน่วยงานภาครัฐ (กรณีโครงการแอชตัน โอโศก)

คดีที่ผู้ฟ้องร้องคือสมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อน (คดีที่หนึ่ง)

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและจัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอชตัน โอโศก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโศก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ”) โดยในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโศก จำกัดเพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” เนื่องจาก รฟม.ไม่สามารถอนุญาตให้พื้นที่ดินของรฟม.ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง (ในฐานะผู้ขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยเจ้าของโครงการ)) โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “คดีที่หนึ่ง”)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง แนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุป

สาระสำคัญว่า “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป รฟม. ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอชตัน โอโศกสามารถใช้ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอชตัน โอโศกได้ ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

คดีที่ผู้ฟ้องร้องคือสยามสมาคมในพระราชูปถัมภ์ (คดีที่สอง)

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปรึกษาหารือกับผู้ร้องสองที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสองที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน โอโศก เป็นไปตาม ข้อ 2 วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ภายใน 180 วัน นับแต่คดีถึงที่สุด หากไม่สามารถแก้ไขได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 1 และ/หรือผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 3 จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลต่อไป (ต่อไปนี้เรียกว่า “คดีที่สอง”)

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด คดีที่สองจึงอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน โอโศก โดยมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,308 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 2,311 ล้านบาท) ซึ่งผลของบางคดีมีข้อสรุปแล้ว และบริษัทย่อยได้บันทึกผลเสียหายในงวดปัจจุบันเป็นจำนวน 1 ล้านบาท ในขณะที่คดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯและบริษัทย่อยในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกมูลค่าความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 “โครงการแอชตัน โอโศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 5) นอกจากนี้ บริษัทฯมีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่าย

บริหารของบริษัทฯยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียใดๆกับกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวนรวม 1.8 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 15) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ トラสารหนี้ และการผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้า สถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ

12 ความเสี่ยงจากการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขของผู้สอบบัญชีและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นในงบการเงิน

จากการสอบทานงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ของบริษัท ผู้สอบบัญชีได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข ดังนี้

ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 เกี่ยวกับคดีของโครงการ แอชตัน โอโตก (“โครงการ”) ที่ดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโตก จำกัด ทั้งนี้ สามารถศึกษาและพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง ข้อ 11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากคดีความระหว่างหน่วยงานภาครัฐ (กรณีโครงการแอชตัน โอโตก)

สถานการณ์ดังกล่าวมีความซับซ้อนทั้งทางด้านกฎหมายและด้านความเป็นไปได้ และยากที่จะคาดการณ์ผลกระทบในที่สุดได้ในขณะนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯได้พิจารณาว่า บริษัทฯยังไม่อยู่ในสถานการณ์ที่สามารถประเมินจำนวนเงินความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น เพราะปัจจุบันนั้นยังมีความไม่แน่นอนหลายส่วนจากผลกระทบต่อกิจการจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดซึ่งคดีถึงที่สุดเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 และคำพิพากษาของศาลปกครองกลางของอีกคดีหนึ่งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 (ปัจจุบันคดีนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด) ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 ดังนั้น จึงเป็นเหตุที่ยังอยู่นอกเหนือวิสัยที่ข้าพเจ้าจะได้นำซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับประมาณการผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลกระทบจากคำพิพากษาคดีต่างๆที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบัน หรือที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างเที่ยงธรรมและให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในสถานการณ์เช่นนี้ จึงทำให้ข้าพเจ้ายังไม่สามารถสรุปได้ถึงจำนวนเงินสำรองที่ควรจะต้องตั้งไว้ในบัญชี ดังเช่น สำรองผลขาดทุนจากการต่อจ่ายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ค่าเผื่อผลเสียหายต่อโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และประมาณการหนี้สินอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเพียงใด ดังนั้น ความเห็นของผู้สอบบัญชีต้องการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จึงมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว ซึ่งถือได้ว่าเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์ นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นในงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

1. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 24.8.1 อาจมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆกับกลุ่มบริษัท ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อชำระหนี้สินและภาระผูกพันได้ และมีความสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปที่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด

2. ขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 2 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินงวดก่อน ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด

13 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ

บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน โดย ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 886.22 ล้านบาท จากภาพรวมของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังมีการชะลอตัว สืบเนื่องจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ในระดับสูง และความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งถือเป็นอุปสรรคสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายมีการชะลอตัวในการเปิดโครงการใหม่ และมีการแข่งขันทางด้านราคาเพื่อเป็นการระบายสินค้าคงเหลือ แต่ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการจัดแคมเปญเพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2566 ซึ่งได้รับการสนใจและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และจากการที่บริษัทมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าและกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทสามารถทำกำไรสุทธิได้ 417.53 ล้านบาท เช่นเดียวกับผลการดำเนินงานของปี 2568 ที่ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 69.91 ล้านบาท ประกอบกับจำนวนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ลดลงจากการทยอยปิดโครงการในช่วงปีที่ผ่านมา แต่บริษัทก็ยังคงมีผลการดำเนินงานเป็นบวก โดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 59.25 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 358.29 ล้านบาท สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 65.44 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 140.17 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 497.1 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการโอน กรรมสิทธิ์ในโครงการของบริษัทมากขึ้น รวมถึงการการบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 287.8 ล้านบาท

14 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารการเงินอย่างระมัดระวัง โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งหมดประมาณ 3,342.65 ล้านบาท คิดเป็นหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 29.56 โดยดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทส่วนใหญ่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ในส่วนของความเสี่ยงนั้นจากความผันผวนของดอกเบี้ย MLR ตามสภาวะของตลาดเงิน อาจกระทบถึงกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ในอนาคต ทางบริษัทและบริษัทย่อยได้มีมาตรการลดความเสี่ยง โดยจัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดการประมาณการกระแสเงินสดเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถบริหารกระแสเงินสดเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ และมีมาตรการควบคุมสัดส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้สูงเกินไป

15 ความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินกับสถาบันการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ (Interest Bearing Debt to Equity Ratio ตามนิยามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้) และการจ่ายปันผลของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

กรณีที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ สิ้นปี 2567 – 2568 บริษัทมีอัตราส่วน IBD/E เท่ากับ 1.16 เท่า และ 1.06 ตามลำดับ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วน IBD/E เท่ากับ 1.05 เท่า โดยที่

“หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

กรณีที่บริษัทต้องดำรงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ สิ้นปี 2567 – 2568 บริษัทมีอัตราส่วน D/E เท่ากับ 1.41 เท่า และ 1.44 เท่า ตามลำดับ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วน Debt to Equity Ratio เท่ากับ 1.25 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินกับสถาบันการเงินได้

อย่างไรก็ตามหากในอนาคตบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ และหากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default) ได้ ทั้งนี้ โปรดศึกษาและพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 1 (ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นสำหรับ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569” หัวข้อ 11 การผิดนัดและผลของการผิดนัดของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน

16 ความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

บริษัทหรือผู้ถือหุ้นกู้มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ โดยผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า โดยที่

“หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอ่าวาล์ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้

หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสด อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความว่ารวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 บริษัทมีอัตราส่วน IBD/E ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้เท่ากับ 1.16 เท่า และ 1.06 ตามลำดับ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว เท่ากับ 1.05 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 นี้ เป็นการออกหุ้นกู้เพื่อนำไปชำระคืนหุ้นกู้เดิมของบริษัทที่จะครบกำหนดชำระคืน (roll-over) ดังนั้น หากบริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ได้เต็มจำนวน และบริษัทไม่มีการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นเพิ่มเติมและส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ได้ลดลง จะไม่ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 11 กันยายน 2569 เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะยังไม่เกิน 2.5 เท่า ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

17 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 282.21 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในอีก 12 เดือนข้างหน้าอยู่ที่ 8,579.22 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดอายุใน 1 ปี จำนวน 1,756.15 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่จะครบกำหนดอายุใน 1 ปี จำนวน 1,494.10 ล้านบาท จึงเห็นได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องและอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยปัจจุบันมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.09 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.15 เท่า ดังนั้น จึงอาจมีความเสี่ยงหากบริษัทไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งเงินอื่นเพื่อในการชำระหนี้ได้ ซึ่งรวมไปถึงกรณีที่บริษัทไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ได้ครบตามจำนวน โดยอาจส่งผลให้หุ้นกู้ค้างของ บริษัททั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Cross Default)

อย่างไรก็ตามบริษัทมีแผนชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการโอนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีแผนชำระคืนหุ้นกู้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด โดยเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 วันที่ 9 มิถุนายน 2568 และวันที่ 15 มกราคม 2569 บริษัทได้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดด้วยเงินกู้จากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิม และกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8,087.50 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับกลยุทธ์แผนการขายและแผนโอนให้สอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ เช่น กลยุทธ์เพิ่มช่องทางการขายผ่านตัวแทนเพื่อขยายฐานลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ และทางออนไลน์มากขึ้นเพื่อให้เข้าถึงลูกค้าได้ตรงกลุ่มเป้าหมาย การปรับกลยุทธ์ราคาและโปรโมชั่นเพื่อให้เป็นไปตามสถานการณ์ตลาด เป็นต้น

ความเสี่ยงของหุ้นกู้

● ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิตหมายถึง ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของบริษัท มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้

ออกหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกู้ดังกล่าว สำหรับหุ้นกู้หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 นี้ บริษัทได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BB แนวโน้ม Stable โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งเป็นระดับต่ำกว่า Investment grade สะท้อนถึงความเสี่ยงของหุ้นกู้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือ เปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้องหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

- **ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)**

ราคาสลากของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน อาทิ เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้จะขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)**

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ ผู้ค้าตราสารหนี้ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ เนื่องจากบริษัทได้จดทะเบียนจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท

- **ความเสี่ยงตราสารหนี้ที่มีเงื่อนไขให้ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนตราสารก่อนครบกำหนดได้ (Reinvestment Risk)**

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร หรือในกรณีที่ผู้ออกตราสารต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหากมีกรณีที่เกิดขึ้นตามข้อ 7.2 (ข) ของข้อกำหนดสิทธิ การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ผู้ลงทุนคาดหวัง และผู้ลงทุนยังได้รับความเสี่ยงจากการลงทุนต่อ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่สามารถนำเงินต้นและดอกเบี้ยที่ได้รับจากการไถ่ถอนตราสารหนี้ดังกล่าวไปลงทุนต่อภายในอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังในระดับเดิมที่เคยได้รับและยังส่งผลต่อผลตอบแทนที่เปลี่ยนแปลงไปตามอัตราดอกเบี้ยนั้น

● ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่าหลักประกัน

ตราสารหนี้ยังคงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนหรือบางส่วนในกรณีที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงอันเป็นผลมาจากการลดลงของราคาของทรัพย์สินที่เกิดจากการถูกบังคับขายหลักประกันทอดตลาดจากการผิดนัดชำระหนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้จะต้องดำเนินการตามวิธีการและเงื่อนไขภายใต้ข้อกำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มิเช่นนั้น สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมด หรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

หลักประกันสำหรับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 นี้ ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในเอกสารหมายเลข 3 แนบท้ายข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งบางส่วนมีภาระผูกพันโดยการจดทะเบียนนิติกรรมสิทธิให้กับเจ้าหนี้รายอื่น โดยผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกนิติกรรมสิทธิ ก่อนนำทรัพย์สินดังกล่าวมาเป็นหลักประกันหุ้นกู้ในครั้งนี้ หรือ ดำเนินการปลดนิติกรรมสิทธิ และนำทรัพย์สินดังกล่าวมาเป็นหลักประกันหุ้นกู้ในครั้งนี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ในลำดับที่หนึ่ง โดยไม่ว่าในกรณีใด มูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้จริง ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 (หนึ่งจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง) เท่า ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

อย่างไรก็ตาม การลงทุนในหุ้นกู้ซึ่งยังคงมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในช่วงระยะเวลาภายใน 12 เดือน ที่ยังไม่ถึงกำหนดเวลาการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เช่น การเกิดอุทกภัย ซึ่งส่งผลให้ราคาตลาดของที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อในช่วงระยะเวลาขณะใดขณะหนึ่งเท่านั้น หรือการถูกบังคับขายหลักประกันทอดตลาดจากการผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งหากมูลค่าบังคับขายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกูงยังมิสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างชำระได้ แต่จะต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องผู้ออกหุ้นกู้ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาดำเนินการได้แน่นอน และอาจไม่ได้รับชำระส่วนที่ยังคงค้างคืนได้เต็มจำนวน

โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีดังนี้

1. ที่ดินเปล่า รวมจำนวน 13 แปลง

ประเภททรัพย์สินและเอกสารสิทธิที่ดิน	: ที่ดินเปล่า รวมจำนวน 13 แปลง โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) ที่ดินกลุ่มที่ 1 จำนวน 11 แปลง โฉนดเลขที่ 38066, 38087, 40130, 66349, 66350, 79247, 79248, 79249, 79361, 79362, 79363 (2) ที่ดินกลุ่มที่ 2 จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 79152 (3) ที่ดินกลุ่มที่ 3 จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 67010
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ที่ดินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่ที่ ตัดซอยบางเหี้ยยวตา 1 แยกจากถนนศรีสุนทร (ทล. 4025) ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 ตั้งอยู่ที่ ตัดถนนส่วนบุคคล แยกจากถนนบ้านมาหานิก (ภก. 4023) ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	: บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด จำนวน 11 แปลง และบริษัท มิรา ปีสโปก วิลล่า จำกัด จำนวน 2 แปลง (รายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

มูลค่าตามราคาประเมิน : (1) ที่ดินกลุ่มที่ 1 มูลค่าตามราคาประเมิน 801,481,300 (แปดร้อยหนึ่งล้านสี่แสนแปดหมื่นหนึ่งพันสามร้อย) บาท

(2) ที่ดินกลุ่มที่ 2 มูลค่าตามราคาประเมิน 148,736,300 (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนสามหมื่นหกพันสามร้อย) บาท

(3) ที่ดินกลุ่มที่ 3 มูลค่าตามราคาประเมิน 566,408,500 (ห้าร้อยหกสิบล้านสี่แสนแปดพันห้าร้อย) บาท

รวมมูลค่าประเมิน จำนวน 1,516,626,100 (หนึ่งพันห้าร้อยสิบหกล้านหกแสนสองหมื่นหกพันหนึ่งร้อย) บาท

ภาระผูกพัน : ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 38066, 79247, 79248 และ 79249 จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 38067, 40130, 66349, 66350, 79361, 79362, 79363 ที่ดินกลุ่มที่ 2 และที่ดินกลุ่มที่ 3 จำนวนเป็นประกันหนี้หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด กับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินดังกล่าว ก่อนนำทรัพย์สินดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองลำดับที่ 1 เพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ในครั้งนี้

ผู้ประเมิน : บริษัท ศศิกิจ จำกัด

วันที่ประเมิน : 9 มิถุนายน 2569

รายละเอียดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมิน (บาท)
				ไร่	งาน	ตรว.		
ที่ดินกลุ่มที่ 1								
1.	38066	254	7341	1	0	90.8	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	801,481,300
2.	38087	245	7329	10	3	14.8	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
3.	40130	253	6689	3	1	47.2	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
4.	66349	317	16109	1	1	64.9	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
5.	66350	318	16110	0	1	96.0	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
6.	79247	345	19403	9	1	79.3	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
7.	79248	346	19404	4	1	18.2	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
8.	79249	347	19405	10	1	99.6	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
9.	79361	351	19453	1	1	25.5	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
10.	79362	352	19454	1	1	51.2	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมิน (บาท)
				ไร่	งาน	ตรว.		
11.	79363	353	19455	2	1	51.6	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด	
ที่ดินกลุ่มที่ 2								
12.	79152	341	19375	10	0	19.9	บริษัท มิรา บีสโปก วิลล่า จำกัด	148,736,300
ที่ดินกลุ่มที่ 3								
13.	67010	320	16515	40	1	83.1	บริษัท มิรา บีสโปก วิลล่า จำกัด	566,408,500
รวม				97	0	42.1	38,842.1 ตารางวา	1,516,626,100