

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

■ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

■ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายต่อเนื่อง ท่ามกลางปัจจัยกดดันจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ ทั้งความไม่แน่นอนของภูมิรัฐศาสตร์โลกและสถานการณ์ตะวันออกกลางที่ยังคงตึงเครียดตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยตรง

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

แม้ภาพรวมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศจะชะลอตัวลง 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 ผ่านการเลือกวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การระบายอากาศธรรมชาติ การจัดการขยะอย่างเป็นระบบ และการออกแบบพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย

- โครงการ คัลเจอร์ทองหล่อ ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิด *Passive Design* เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและลดความร้อนในอาคาร ติดตั้งระบบกรองอากาศและเครื่องฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี (UV Sterilisers) เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศภายในอาคาร พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ฟอกอากาศทั่วอาคาร เพื่อสร้างสมดุลระหว่างชีวิตเมืองและธรรมชาติ
- โครงการ คัลเจอร์จุฬา มุ่งลดการปล่อยคาร์บอนทั้งในกระบวนการก่อสร้างและการใช้งานอาคาร โดยใช้วัสดุประหยัดพลังงาน เช่น ผนัง EKO Blok ที่ช่วยลดความร้อนและดูดซับไอน้ำน้อย ออกแบบส่วนหน้าอาคารให้เป็นสีอ่อนเพื่อสะท้อนความร้อน ลดภาระของเครื่องปรับอากาศ รวมถึงออกแบบระบบระบายอากาศธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพ ติดตั้งพัดลมขนาดใหญ่ HVLS และระบบกรองอากาศบริสุทธิ์-ดักจับฝุ่น PM 2.5 เพื่อยกระดับคุณภาพอากาศและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย

แนวคิดดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัท ในการขับเคลื่อนการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อให้บริษัทเติบโตควบคู่ไปกับสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างมั่นคงในระยะยาว

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” มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 49” ระหว่างวันที่ 19 – 22 มีนาคม 2569 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ด้วยแคมเปญใหม่ “อนันดา สถานี มูฟว่อน” 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 โดยเฉพาะรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา และโครงการบ้านอาร์เทล อโศก – พระราม 9

รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า มีจำนวน 57.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากจำนวนโครงการในกิจการร่วมค้ารวมถึงรายได้ค่านายหน้าลดลงหากเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

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 รามคำแหง-ลำสาละ สเตชัน ทำให้ต้นทุนในส่วนนี้ปรับเพิ่มขึ้น

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 โอโซก - 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 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการคอนโดมิเนียมไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36 และที่ดินรอการพัฒนาลดลง 80.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.8 นอกจากนี้จากการที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีผลต่อการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 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				
- หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,756.2	3,811.9	(2,055.7)	(53.9)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,637.2	2,802.9	(165.7)	(5.9)
- เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	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				
- หุ้นกู้ระยะยาว - 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

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 14,606.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,367.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.9 จาก ณ สิ้นปี ในปี 2568 โดยบริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวน 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 โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 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 สาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 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 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.24 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ (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

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท

งบกระแสเงินสดรวม	3 เดือน 2569 (ล้านบาท)	3 เดือน 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	305.02	(209.87)	514.88	245.34
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	228.88	334.08	(105.20)	(31.49)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,211.58)	(699.30)	(512.28)	73.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(677.68)	(575.09)	(102.59)	17.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	959.89	1,149.73	(189.84)	(16.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	282.21	574.64	(292.44)	(50.89)

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 305.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 245.34 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น 204.77 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 271.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 228.88 ล้านบาท ลดลง 105.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.49 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ลดลง 284.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.35

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,211.58 ล้านบาท ใช้ไปเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 512.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.26 โดยมีสาเหตุหลักมาจากงวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น 374.54 ล้านบาท มีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ลดลง 1,281.01 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 688.15 ล้านบาท โดยบริษัทหันมาใช้แหล่งเงินทุนจากการออกหุ้นกู้ทดแทน

งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 282.21 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,964.4	5,034.3	(69.9)	(1.4)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	338.6	486.7	(148.1)	(30.4)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	326.8	284.4	42.4	14.9
รายได้อื่น	925.0	855.1	70.0	8.2
รวมรายได้	6,554.8	6,660.5	(105.7)	(1.6)
ต้นทุน				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3,868.0	3,635.7	232.4	6.4
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	372.6	409.0	(36.4)	(8.9)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	188.6	158.8	29.8	18.8
รวมต้นทุน	4,429.2	4,203.4	225.8	5.4
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	2,125.6	2,457.1	(331.5)	(13.5)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	743.6	816.9	(73.3)	(9.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	714.4	914.5	(200.1)	(21.9)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,458.0	1,731.4	(273.4)	(15.8)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	667.6	725.7	(58.1)	(8.0)
ต้นทุนทางการเงิน	(556.0)	(410.7)	(145.4)	35.4
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(212.6)	(378.4)	165.8	(43.8)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(101.1)	(63.4)	(37.7)	59.4
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	160.3	480.9	(320.6)	(66.7)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	59.2	417.5	(358.3)	(85.8)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก			-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	59.2	417.5	(358.3)	(85.8)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3.6	54.4	(50.8)	(93.4)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	55.7	363.2	(307.5)	(84.7)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท)

ผลการดำเนินงานปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 55.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 307.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า อยู่ที่จำนวน 6,554.8 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยหรือร้อยละ 1.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจำนวน 331.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากในช่วงปี 2568 บริษัทมีการปรับกลยุทธ์การขายในบางโครงการเพื่อส่งเสริมยอดขาย ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.4% ส่วนทางกับต้นทุนที่ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า จำนวน 232.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 145.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดลงจำนวน 273.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่องและการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้สภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงมีความท้าทาย

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี เพื่อกระตุ้นอุปสงค์และเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้า โดยเฉพาะในไตรมาส 4 บริษัทได้จัดแคมเปญการตลาด “อนันดา ดีลใหญ่ ย้ายด่วน” ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์สำคัญในการเร่งยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี แคมเปญดังกล่าวมุ่งเน้นการนำเสนอสินค้าพร้อมอยู่พร้อมโอน (Ready-to-Move) ที่มีคุณภาพในทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ ควบคู่กับข้อเสนอพิเศษด้านราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าคนเมืองที่ต้องการอยู่อาศัยได้ทันที ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการบริหารสต็อกของบริษัทและช่วยสนับสนุนการระบายสินค้าคงเหลือ รวมถึงเสริมกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายได้

รายได้รวมในปี 2568 มีจำนวน 6,554.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 105.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 มีจำนวน 4,964.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 69.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ชะลอลงตามสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยกดดันต่อกำลังซื้อ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจของลูกค้า ประกอบกับจำนวนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ทยอยปิดโครงการในช่วงปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยยังได้รับแรงสนับสนุนจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในช่วงปลายปี ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม คลเจอร์ จุฬา

1. **รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า** ในปี 2568 มีจำนวน 338.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 148.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้ารวมถึงรายได้ค่านายหน้าจากการขายโครงการลดลง หากเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

2. **รายได้ค่าเช่าและบริการ** ในปี 2568 มีจำนวน 326.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทสามารถให้บริการพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้จากส่วนนี้ปรับตัวดีขึ้น

3. **รายได้อื่น** ในปี 2568 มีจำนวน 925.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 70.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีการบันทึกกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเข้ามา และทยอยบันทึกรายได้จากรายการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในปี 2568 มีจำนวน 160.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 320.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกิจการร่วมค้าลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุน

ต้นทุนรวมในปี 2568 มีจำนวน 4,429.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 225.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 มีจำนวน 3,868.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์การขายในบางโครงการ อาทิ โครงการคอนโดมิเนียมโคโคพาร์ค โครงการบ้านอาร์เทล อโศก - พระราม 9 และโครงการทาวน์โฮม เออร์บานโอ เมช วิทยาเขต - แจ้งวัฒนะ โดยมีการปรับปรุงแบบและขนาดห้องชุด รวมถึงการรวมยูนิต เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและส่งเสริมยอดขาย ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นในบางส่วน

ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า ปี 2568 มีจำนวน 372.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 36.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย ต้นทุนการบริหารโครงการลดลงจำนวน 74.3 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการบริหารโครงการลดลง และต้นทุนค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 37.6 ล้านบาท เนื่องจากค่านายหน้าบางส่วนมีลักษณะเป็นต้นทุนคงที่ ขณะที่รายได้จากโครงการร่วมทุนปรับตัวลดลงภายหลังจากมีการทยอยปิดโครงการในช่วงที่ผ่านมา เช่น โครงการคอนโดมิเนียมเอลลิโอ เดล เนสต์ โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบิ รางน้ำ ส่งผลให้ต้นทุนค่านายหน้าโดยรวมเพิ่มขึ้น

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ปี 2568 มีจำนวน 188.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 29.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2568 มีจำนวน 1,458.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 273.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2568 มีจำนวน 743.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 73.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2568 มีจำนวน 714.4 ลดลงจำนวน 200.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2568 มีจำนวน 556.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 145.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ที่มีหลักประกันเพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ชุดเดิมจำนวน 4 ชุด ในเดือนพฤษภาคม เดือนกันยายน และเดือนธันวาคม รวมมูลค่า 3,285.0 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
- เงินสดและรายการเทียบเท่า	959.9	1,149.7	(189.8)	(16.5)
- เงินสดรอรับจากการขายหุ้นกู้	1,515.0	-	1,515.0	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	166.6	186.8	(20.2)	(10.8)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,858.7	17,171.9	(313.2)	(1.8)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	499.9	408.8	91.1	22.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	20,000.0	18,917.2	1,082.8	5.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
- เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,351.8	3,976.0	(1,624.2)	(40.9)
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,120.3	1,858.1	(737.8)	(39.7)
- ที่ดินรอการพัฒนา	1,188.8	1,677.9	(489.1)	(29.1)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,970.8	615.8	1,355.0	220.0
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,135.3	1,973.6	161.7	8.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,767.0	10,101.4	(1,334.4)	(13.2)
รวมสินทรัพย์	28,767.0	29,018.6	(251.6)	(0.9)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 28,767.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 251.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 จาก ณ สิ้นปี 2567

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** มีจำนวน 20,000.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,082.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดรอรับการชำระคืนหุ้นกู้ 1,515.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจัดเตรียมไว้เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 1 รุ่น มูลค่า 2,823.4 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2569 ขณะเดียวกัน ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 313.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จาก

การทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการพร้อมอยู่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่อง เช่น โครงการบ้านอาร์เทล
อโศก - พระราม 9 และโครงการโคโค พาร์ค

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 8,767.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,334.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนในการร่วมค้าลดลง 1,624.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.9 เนื่องจาก ในปี 2568 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ สุขุมวิท พระราม 4 โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ พระราม 9 - อโศก โครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบี รางน้ำ นอกจากนี้บริษัทยังมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท เกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีผลต่อการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,355.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 220.0 จาก ณ สิ้นปี 2567 เพื่อสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่ายุติธรรมมากยิ่งขึ้นในงบการเงินของกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2568	2567*	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,705.0	(1,705.0)	(100.0)
- หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,811.9	5,260.4	(1,448.4)	(27.5)
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,802.9	365.2	2,437.7	667.5
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	706.0	-	706.0	-
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,328.5	1,690.7	1,637.8	96.9
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,464.2	3,443.8	20.4	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	14,113.6	12,465.1	1,648.5	13.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
- หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,252.6	2,814.7	(562.1)	(20.0)
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24.6	213.7	(189.1)	(88.5)
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	80.3	1,047.8	(967.5)	(92.3)
- หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	502.5	452.2	50.3	11.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,860.0	4,528.4	(1,668.4)	(36.8)
รวมหนี้สิน	16,973.6	16,993.5	(19.9)	(0.1)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,793.4	12,025.1	(231.7)	(1.9)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	28,767.0	29,018.6	(251.6)	(0.9)

*งบการเงินประจำปี 2567 ฉบับปรับปรุงใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 16,973.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จาก ณ สิ้นปี ในปี 2568 บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวน 3 รุ่น รวมมูลค่า 5,264.1 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเดือนมิถุนายน ปี 2568 พร้อมทั้งได้ออกหุ้นกู้มีหลักประกันรุ่นใหม่จำนวน 4 รุ่น รวมมูลค่า 3,285.0 ล้านบาท เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้เดิม (Rollover) ได้แก่

- ANAN272A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 770 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม ปี 2568
- ANAN269A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 อายุ 1 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาทในเดือนกันยายน ปี 2568
- ANAN279A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน จำนวน 488.3 ล้านบาทในเดือนธันวาคม ปี 2568
- ANAN283A ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 อายุ 2 ปี 3 เดือน จำนวน 1,026.7 ล้านบาทในเดือนธันวาคม ปี 2568

โดยรายละเอียดของหนี้สินรวมดังนี้

- **หนี้สินหมุนเวียน** มีจำนวน 14,113.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,648.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจำนวน 2,437.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 667.5 และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 1,637.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.9 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 บริษัทไม่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงจำนวน 1,448.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.5 หากเทียบกับสิ้นปี 2567
- **หนี้สินไม่หมุนเวียน** มีจำนวน 2,860.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,668.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.8 จาก ณ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลง 967.5 หรือร้อยละ 92.3 และหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่มีกำหนดชำระเกิน 1 ปี ลดลงจำนวน 562.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1.05 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่เป็นข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (Bond Covenant) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 11,793.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 231.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.9 จากจำนวน 12,025.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2567 (ล้านบาท)2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	620.63	2,326.68	1,706.05	274.89
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4,301.84	513.76	(3,788.07)	(88.06)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(8,451.54)	(3,030.28)	(5,421.26)	(64.15)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,529.08)	(189.84)	3,339.23	(94.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,678.80	1,149.73	(3,529.08)	(75.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,149.73	959.89	(189.84)	(16.51)

งบกระแสเงินสด
▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 2,326.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,706.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 274.89 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 ที่ลดลง 1,355.66 ล้านบาท

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 513.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 3,788.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.06 สาเหตุหลักมาจากเงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง 3,250.49 ล้านบาท

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 3,030.28 ล้านบาท ลดลงจากที่ใช้ไปในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 5,085.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.15 โดยมีสาเหตุหลักมาจากปี 2568 บริษัทมีรายการเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 4,026.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 388.01 นอกจากนี้บริษัทมีรายการเงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว เพิ่มขึ้น 1,770.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 และเงินสดจ่ายคืนเงินหุ้นกู้ระยะยาว ลดลง 1,792.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.40 จากการที่บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวน 3 รุ่น รวมมูลค่า 5,264.1 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเดือนมิถุนายน ปี 2568 พร้อมทั้งได้ออกหุ้นกู้มีหลักประกันรุ่นใหม่จำนวน 4 รุ่น รวมมูลค่า 3,285.0 ล้านบาท เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้เดิม (Rollover)

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 959.89 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสิ้นปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2567		2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,034.3	75.3	2,547.6	66.7	2,486.8	97.6
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	486.7	7.3	546.1	14.3	(59.4)	(10.9)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	284.4	4.3	261.5	6.8	22.9	8.8
รายได้อื่นๆ	879.6	13.2	464.0	12.1	415.6	89.6
รวมรายได้	6,685.0	100.0	3,819.1	100.0	2,865.9	75.0
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3,635.7	54.4	2,295.8	60.1	1,339.9	58.4
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	409.0	6.1	636.1	16.7	(227.1)	(35.7)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	190.8	2.9	175.9	4.6	14.9	8.5
รวมต้นทุน	4,235.5	63.4	3,107.7	81.4	1,127.7	36.3
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,805.1	27.0	654.3	17.1	1,150.8	175.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	816.9	12.2	524.3	13.7	292.6	55.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	926.8	13.9	1,026.7	26.9	(99.8)	(9.7)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,743.7	26.1	1,551.0	40.6	192.8	12.4
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	705.8	10.6	(839.6)	(22.0)	1,545.4	184.1
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(410.7)	(6.1)	(780.2)	(20.4)	369.5	47.4
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(378.7)	(5.7)	(58.7)	(1.5)	(320.0)	(544.9)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(83.5)	(1.2)	(1,678.6)	(44.0)	1,595.0	95
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	472.1	7.1	792.3	20.7	(320.3)	(40.4)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	388.5	5.8	(886.2)	(23.2)	1,274.8	143.8
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	388.5	5.8	(886.2)	(23.2)	1,274.8	143.8
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	5.4	0.8	0.8	0.0	53.6	
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	334.2	5.0	(887.0)	(23.2)	1,221.2	137.7

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 388.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,274.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 143.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลง เนื่องจากบริษัทชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนด 4 รุ่น ในช่วงปี 2567 จำนวน 7,056.5 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าและกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) ขัณฑ์เท่ากับ 1,805.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,150.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 175.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2,486.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.6 จากการโอนโครงการพร้อมอยู่ (Ready to Move) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และในเดือนกันยายน ปี 2567 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการบ้านเอริ สุขุมวิท-บางนา กม.5 เป็นเดือนแรก

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทมีการจัดแคมเปญต่างๆ อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปีเพื่อเป็นการส่งเสริมและกระตุ้นยอดขาย เช่น แคมเปญ เช่น ANANDA JOY DAY SUPER DEAL, ANANDA SUMMER JOY DEALS, ANANDA PAY DAY และ ไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทมีแคมเปญพิเศษ 3 แคมเปญได้แก่ ANANDA SUPER JOY DEAL, ANANDA SUPER LUXE DEALS, บ้าน อนันดา SUPER PRO ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

รายได้

รายได้รวมปี 2567 มีจำนวน 6,685.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,865.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 5,034.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,486.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการโอนโครงการพร้อมอยู่ (Ready to Move) เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการ โคโค พาร์ค โครงการไอทีโอ จุฬา-สามย่าน (ปิดโครงการเดือนสิงหาคม ปี 2567) โครงการบ้านอาร์เทล อโศก-พระราม 9 และในไตรมาส 3 ที่ผ่านมามีบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการบ้านเอริ สุขุมวิท-บางนา กม.5
- รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้ามีจำนวน 486.7 ล้านบาท ลดลง 59.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้และจำนวนโครงการจากโครงการที่อยู่ในกิจการร่วมค้าลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้ค่าเช่าและบริการมีจำนวน 284.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเก็บค่าเช่าของบริษัท
- รายได้อื่นๆ มีจำนวน 879.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 415.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทบันทึกกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนประเภทหุ้นสามัญในกิจการร่วมค้าซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ (Serviced Apartments) และไตรมาสที่ 4 ปี 2567 บริษัทบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าปี 2567 จำนวน 472.1 ล้านบาท ลดลง 320.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2566 บริษัทรับรู้รายได้จาก บริษัท เอเอ็มเอฟ

เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งพัฒนาโครงการไอทีโอ จุฬา-สามย่าน ในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จนถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ได้เปลี่ยนสถานะของบริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด จากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 รายได้จากการขายโครงการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แทน นอกจากนี้โครงการที่อยู่ในกิจการร่วมค้ามีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุน

ต้นทุนรวมปี 2567 มีจำนวน 4,235.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,127.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมี

- ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 3,635.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,339.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามรายได้การโอนกรรมสิทธิ์บริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น
- ส่วนต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้ามีจำนวน 409.0 ล้านบาท ลดลง 227.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุมาจากต้นทุนการบริหารโครงการลดลง 122.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และต้นทุนค่านายหน้าลดลง 104.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2567 มีจำนวน 1,743.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 192.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดย

- ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 292.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้การโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 99.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการจัดโครงสร้างการบริหารได้ดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 410.7 ล้านบาท ลดลง 369.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากบริษัทชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดตลอดปี 2567 ทั้งหมด 4 รุ่นเป็นจำนวน 7,056.5 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	2567		2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,149.7	4.0	4,678.8	12.6	(3,529.1)	(75.4)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	205.0	0.7	1,239.5	3.3	(1,034.6)	(83.5)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	617.2	1.7	(617.2)	(100.0)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.6	-	-	-	2.6	100.0
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,171.9	59.7	17,143.8	46.3	28.1	0.2
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	108.7	0.4	258.1	0.7	(149.3)	(57.9)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	70.4	0.2	283.9	0.8	(213.5)	(75.2)
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	6.2	0.0	6.0	0.0	0.2	3.4
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	244.2	0.8	186.0	0.5	58.2	31.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	18,958.7	65.9	24,443.3	66.1	(5,484.6)	(22.3)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	197.1	0.7	189.8	0.5	7.3	3.8
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	383.4	1.3	385.6	1.0	(2.2)	(0.6)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,943.5	13.7	4,603.0	12.4	(659.5)	(14.3)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,858.1	6.5	3,693.6	10.0	(1,835.6)	(49.7)
ที่ดินรอการพัฒนา	1,677.9	5.8	1,679.0	4.5	(1.0)	(0.1)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	296.8	1.0	283.2	0.8	13.6	4.8
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	292.5	1.0	213.2	0.6	79.3	37.2
สินทรัพย์สิทธิการใช้	73.1	0.3	83.1	0.2	(10.0)	(12.0)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	145.9	0.5	194.5	0.5	(48.5)	(25.0)
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	503.5	1.8	954.0	2.6	(450.5)	(47.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	428.5	1.5	340.5	0.9	88.0	25.9
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,800.4	34.1	12,619.5	33.8	(2,819.1)	(22.3)
รวมสินทรัพย์	28,759.0	100.0	37,032.7	100.0	(8,273.7)	(22.3)

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 28,759.0 ล้านบาท ลดลง 8,273.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.3 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดย

- สินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 18,958.7 ล้านบาท ลดลง 5,454.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.3 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าลดลง 3,529.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.4 เนื่องจากปี 2567 บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดทั้งหมด 4 รุ่น เป็นจำนวน 7,056.5 ล้านบาท โดยที่ไม่มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจำนวน 1,034.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 83.5 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้อื่น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 9,800.4 ล้านบาท ลดลง 2,819.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.3 จาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 1,835.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.7 เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนประเภทหุ้นสามัญในกิจการร่วมค้าซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ (Serviced Apartments) และเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 659.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.3

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินทุนในการร่วมค้ารวม 11 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซองนันทรี จำกัด	แอชตัน สีสม	309.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	แอชตัน อโศก-พระราม 9	611.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	313.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	ไอดีโอ โมบี รามน้ำ	370.8
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4	552.3
บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด	ไอดีโอ รามคำแหง - ลำสาลี	263.0
บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด	Culture Thonglor	405.0
บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทุ จำกัด	ไอดีโอ พระราม 9-อโศก	769.9
บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์	80.3
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	โครงการในอนาคต	268.2
Ananda SU Ltd.*		(0.1)
รวม		3,943.0

*การร่วมค้าที่จัดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศเป็นธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	2567		2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,705.0	5.9	2,592.6	7.0	(887.5)	(34.2)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,324.0	4.6	1,613.9	4.4	(289.9)	(18.0)
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,260.4	18.3	7,050.1	19.0	(1,789.7)	(25.4)
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,079.2	3.8	1,090.2	2.9	(11.0)	(1.0)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	98.9	84.1	84.1	0.2	14.7	17.4
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	350.0	1.2			350.0	100.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000.0	3.5			1,000.0	100.0
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	78.1	0.3	141.3	0.4	(63.2)	(44.7)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	169.2	0.6	133.0	0.4	36.2	27.2
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,158.8	4.0	1,783.1	4.8	(624.3)	(35.0)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	182.2	0.6	164.5	0.4	17.7	10.8
เงินมัดจำ	18.9	0.1			18.9	100.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	82.0	0.3	103.9	0.3	(22.0)	(21.2)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,506.5	43.5	14,756.8	39.8	(2,250.2)	(15.2)
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,814.7	9.8	8,047.9	21.7	(5,233.1)	(65.0)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	757.0	2.6	1,870.7	5.1	(1,113.7)	(59.5)
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	504.5	1.8	-	-	504.5	100.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	266.0	0.9	330.3	0.9	(64.3)	(19.5)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	105.4	0.4	116.2	0.3	(10.8)	(9.3)
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	40.4	0.1	43.2	0.1	(2.8)	(6.5)
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	33.6	0.1	30.6	0.1	2.5	8.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,521.1	15.7	10,438.9	28.2	(5,917.8)	(56.7)
รวมหนี้สิน	17,027.6	59.2	25,195.7	68.0	(8,168.1)	(32.4)

หนี้สิน

ในปี 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,027.6 ล้านบาท ลดลง 8,168.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.4 จากจำนวน 25,195.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดย

- หนี้สินหมุนเวียน 12,506.5 ล้านบาท ลดลง 2,250.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.2 จากจำนวน 14,756.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 1,789.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.4 และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 887.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 แต่ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น 350.0 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้น 1,000.0 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
- หนี้สินไม่หมุนเวียน 4,521.1 ล้านบาท ลดลง 5,917.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.7 จากจำนวน 10,438.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 5,233.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.0 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทไม่มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และมีการทยอยจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2567 ทั้งหมด 4 รุ่นเป็นจำนวน 7,056.5 ล้านบาท รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 1,113.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.5 จาก ณ สิ้นปี 2566 แต่ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 504.5 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	2567		2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	416.6	1.4	416.6	1.1	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	6,300.7	21.9	6,300.7	17.0	-	-
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	3,000.0	10.4	3,000.0	8.1	-	-
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	34.9	0.1	29.5	0.1	5.4	18.2
กำไรสะสม (ขาดทุน)	1,553.0	5.4	1,740.6	4.7	(187.6)	(10.8)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(32.9)	(0.1)	(55.1)	(0.1)	22.3	(40.4)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่เจ้าของควบคุมของบริษัทย่อย	459.1	1.6	404.7	1.1	54.4	13.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,731.4	40.8	11,837.1	32.0	(105.6)	(0.9)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	28,759.0	100.0	37,032.7	100.0	(8,273.7)	(22.3)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 11,731.4 ล้านบาท ลดลง 105.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 จากจำนวน 11,837.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท

งบกระแสเงินสดรวม	2567 (ล้านบาท)	2566 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	620.6	(58.4)	679.1	100.0
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4,301.8	3,263.8	1,038.1	31.8
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(8,451.5)	(5,449.4)	(3,002.1)	(55.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,529.1)	(2,244.1)	(1,285.0)	(57.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,678.8	6,922.9	(2,244.1)	(32.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,149.7	4,678.8	(3,529.1)	(75.4)

งบกระแสเงินสด
▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 620.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 679.1 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 100.0 โดยสาเหตุหลักมาจากการกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 2,554.7 หรือร้อยละ 180.0 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย เพิ่มขึ้น 1,954.5 หรือร้อยละ 99

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ปี 2567 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 4,301.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,038.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.8 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า 920.5 ล้านบาท

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 8,451.5 ล้านบาท ลดลงจากก่อนหน้าเท่ากับ 3,002.1 ล้านบาท หรือลดลงมากกว่าร้อยละ 55.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 บริษัทไม่มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และมีการทยอยจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2567 ทั้งหมด 4 รุ่นเป็นจำนวน 7,056.5 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 1,149.7 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

งบการเงินรวม	ปี 2567	ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง ¹ (เท่า)	1.52	1.42	1.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ² (เท่า)	0.11	0.19	0.04
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4	5	4*
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,241	1,278	1,106*
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	80	81	73*
วงจรเงินสด (วัน)	1,165	1,202	1,037*
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	16.90	12.33	15.95
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	10.11	6.95	9.47*
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.65	2.87	4.04*
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ³ (เท่า)	3.28	1.73	1.39
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing debt to EBITDA ratio)	10.25	14.18	8.96*
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) ⁴ (เท่า)	0.14	0.09	0.15*
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing debt to Equity : IBD/E ratio)	1.15	1.16	0.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing debt to Equity : IBD/E ratio) (ตามข้อกำหนดมติที่ ๕) ⁵	1.16	1.06	1.05
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	1.41	1.44	1.25
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	68.56	81.33	75.87
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	16.54	20.70	29.56
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	58.46	44.41	28.74
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	25.00	34.89	41.70

หมายเหตุ: สูตรคำนวณเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 14/2567 เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำสรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (ฉบับที่ 4) มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567

*ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

- ¹ อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
- ² อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณจาก (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด + ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ) / หนี้สินหมุนเวียน
- ³ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย
- ⁴ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สิน ระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- ⁵ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing debt to Equity : IBD/E ratio) (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งหมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อ่าวล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.52 เท่า 1.42 เท่า และ 1.55 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของบริษัทมีการปรับลดลงเป็นหลัก

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 1.41 เท่า 1.44 เท่า และ 1.25 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 1.15 เท่า 1.16 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมีการปรับลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายเงินคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดเป็นหลัก ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2568 ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2567 มากนัก

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ)

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามข้อกำหนดสิทธิฯ เท่ากับ 1.16 เท่า 1.06 เท่า และ 1.05 เท่า ตามลำดับ ซึ่งบริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวของปี 2567 ของบริษัทมีการปรับลดลงจากสิ้นปี 2566 เป็นผลมาจากการจ่ายเงินคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนด และลดลงอีกเล็กน้อย ณ สิ้นปี 2568 และ ณ สิ้นงวด 3 เดือน ปี 2569 อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ และหากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 นี้ ได้เต็มจำนวน หากบริษัทไม่มีการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นเพิ่มเติมและส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ไต่ลดลง จะไม่ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 11 กันยายน 2569 เปลี่ยนไป เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ เป็นการออกหุ้นกู้เพื่อนำไปชำระ

คืนหุ้นกู้เดิมของบริษัทที่จะครบกำหนดชำระคืน (roll-over) ซึ่งจะยังไม่เกิน 2.5 เท่า ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีวงจรเงินสดเฉลี่ย (Cash Cycle) อยู่ที่ 1,165 วัน 1,202 วัน และ 1,037 วัน ตามลำดับ โดยบริษัทมีวงจรเงินสดลดลง จากการที่บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่ลดลง สะท้อนจากสินค้าคงเหลือของบริษัทที่ปรับตัวลดลงจาก 17,079.62 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เป็น 16,820.16 ล้านบาท ณ สิ้นงวด 3 เดือน ปี 2569 ส่งผลให้ระยะเวลาการหมุนเวียนของสินทรัพย์สั้นลง และวงจรเงินสดของบริษัทจึงลดลงตามไปด้วย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ 3.28 เท่า 1.73 เท่า และ 1.39 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของปี 2567 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยมาจากการโอนในโครงการพร้อมโอน (Ready to Move) อาทิ โครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน (ปิดโครงการเดือนสิงหาคม ปี 2567) โครงการโคโคพาร์ค โครงการอาร์เทล โอศก-พระราม 9 และแอริ สุขุมวิท-บางนา กม.5 เป็นหลัก ในขณะที่สิ้นปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงตามกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ลดลง เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการทยอยปิดโครงการในช่วงที่ผ่านมา และปรับลดลงอีกในงวด 3 เดือน ปี 2569 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอน 3 โครงการ คือ โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ จุฬา โครงการคอนโดมิเนียมคัลเจอร์ ทองหล่อ และโครงการไอดีโอ งามคำ-บางลำภูละแวก สหะวัน ทำให้ต้นทุนในส่วนนี้ปรับเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ งวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ เท่ากับ 0.14 เท่า 0.09 เท่า และ 0.15 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี รวมทั้งสิ้นสูงกว่ากำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) โดยในปี 2567 ปี 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี เท่ากับ 9,470.08 ล้านบาท 11,107.67 ล้านบาท และ 8,579.22 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่ง ณ สิ้นงวด 3 เดือน ปี 2569 ลดลงจากหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ลดลงเป็นหลัก ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ปรับเป็นข้อมูลเต็มปีเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 1,012.16 ล้านบาท จาก 963.07 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้น