

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป	
ชื่อบริษัท	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สัญลักษณ์	ANAN
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
ทะเบียนเลขที่	0107554000119
ทุนจดทะเบียน	437,456,716 บาท
ทุนชำระแล้ว	416,625,516 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ : (662) 317-1155 โทรสาร : (662) 317-1100
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	เลขที่ 2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 11 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : (662) 056-2222 โทรสาร : (662) 056-233
เว็บไซต์	www.ananda.co.th
บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	<p>นายทะเบียนหลักทรัพย์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991</p> <p>นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทรศัพท์ 0-2470-1994</p> <p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2298-0821 โทรสาร 0-2298-0835</p>

	<p>ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ชั้น 3/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2680-1111, 0-2680-1000 โทรสาร 0-2285-1900</p> <p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2298-0821 โทรสาร 0-2298-0835</p> <p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทรศัพท์ 0-2470-1994</p>
	<p>ผู้สอบบัญชี</p> <p>บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร 0-2264-0789-90</p> <ol style="list-style-type: none"> นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5872 และ/หรือ นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4496 และ/หรือ นางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5659 และ/หรือ นางสาววิไลพร เชาววิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9309 <p>ที่ปรึกษากฎหมาย</p> <p>บริษัท อารยา แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด 973 อาคารเพรสซิเด็นท์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 6 ห้องเลขที่ 6 จี ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2656-0606 มือถือ 063-565-4665</p>
สถาบันการเงินที่ ติดต่อประจำ	<p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110</p> <p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 400/22 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>

	<p>เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2544-1000</p> <p>ธนาคารเกียรตินาคินภัทร</p> <p>เลขที่ 209 อาคารเกียรตินาคินภัทร (เคเคพี) ทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนอโศกมนตรี แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2615-5555</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด</p> <p>เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ชั้นที่ 3/1 ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด</p> <p>เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้น 8, 15-17 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500</p> <p>บริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9,18,39,52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด</p> <p>เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 56 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>เลขที่ 195 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 ชั้นที่ 18-19 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>เลขที่ 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 2, 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ อพอลโล่ เวิลด์ จำกัด</p> <p>เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2101 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p>
--	--

ข้อมูลสำคัญอื่น

- ประวัติผลิตภัณฑ์ชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือ
ผลิตภัณฑ์ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์บริษัทเงินทุน

- บริษัทเครดิตฟองซิเออร์หรือ สถาบัน การเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปีย้อนหลัง : -ไม่มี-
- ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง : -ไม่มี-
 - ประวัติการเสนอขายตราสารหนี้ไม่ว่าประเภทใดๆ ตัวเงิน หรือศุภก โดยฝ่าฝืนข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะการเสนอขายที่จำกัดเฉพาะผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ภายในระยะเวลา 2 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาต เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน : -ไม่มี-
 - ประวัติการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายตราสารหนี้ ไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลา 3 ปี ก่อนวันแจ้งวัตถุประสงค์การใช้เงิน ที่ได้รับการเสนอขายหุ้นกู้ต่อสำนักงานหรือก่อนวันยื่นคำขออนุญาต : -ไม่มี-

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งยังไม่สามารถ ประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ 1 คดีได้แก่ คดีอาคารชุดแอสตันโอโซก ซึ่งแบ่งเป็นคดีย่อย 2 คดีตามรายละเอียดดังนี้

คดีที่หนึ่ง

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนเฉพาะใบรับแจ้งการก่อสร้างและ ดัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการแอสตัน โอโซก (“โครงการฯ”) (โครงการฯดำเนินการโดยบริษัท อนันดา เอ็ม เอฟ เอเชีย โอโซก จำกัด ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ”) โดยในเดือน พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโซก จำกัดเพิ่มร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัท ดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค่า” เป็น “บริษัทย่อย” เนื่องจาก รฟม.ไม่สามารถอนุญาตให้พื้นที่ดินของรฟม.ไปเป็น ส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการฯได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวน สิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง (ในฐานะผู้ขายที่ดินให้กับบริษัท ย่อยเจ้าของโครงการ)) โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว (ต่อไปนี้เรียกว่า “คดีที่หนึ่ง”)

ต่อมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง แนวทางดำเนินการของกรุงเทพมหานครในการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลและศาลปกครองสูงสุด โดยสรุป สาระสำคัญว่า “ปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2567) ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป รฟม.ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่ง การเวนคืนครบถ้วนแล้ว ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า ประชาชนทั่วไป รวมทั้งผู้พักอาศัยในอาคารชุดแอสตัน โอโซก สามารถใช้ ทางเข้าออกร่วมกันเป็นถนนสาธารณะเข้าออกไปยังลานจอดรถสถานีสุขุมวิท และอาคารชุดโครงการแอสตัน โอโซกได้ ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน”

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขที่เหมาะสมเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด

คดีที่สอง

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้เจ้าหน้าที่รัฐจำนวนรวม 3 รายร่วมกันปรึกษาหารือกับผู้ร้องสอดที่ 1 (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) และผู้ร้องสอดที่ 2 เพื่อหาวิธีการแก้ไขให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของโครงการฯ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธีใดๆ อันชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดแอชตัน โอศก 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 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยเจ้าของโครงการและบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งมีคดีฟ้องร้องอื่นและถูกฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการแอชตัน โอศก โดยคดีความถูกฟ้องร้องอื่นมีค่าเรียกร้องความเสียหายรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,301 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องเหล่านี้ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทในขณะนี้ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 “โครงการแอชตัน โอศก” มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 5.7 พันล้านบาท จากมูลค่าโครงการ (ราคาขาย) ประมาณ 6.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87 ของมูลค่าโครงการรวม คงเหลือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 202 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของบัญชีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมของบริษัท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกลางแบบย่อข้อ 5) นอกจากนี้ บริษัทมีเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอศก จำกัด (บริษัทย่อยเจ้าของโครงการ) จำนวน 438 ล้านบาทตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกลางแบบย่อข้อ 8)

ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการอยู่ระหว่างพิจารณาหาแนวทางกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่หลายแนวทางเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสม และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเจ้าของโครงการมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการเพิกถอนใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ ภายใต้กรอบของกฎหมายได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทยังไม่สามารถประมาณการผลกระทบที่อาจจะมีต่อการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้อย่างเหมาะสม จนกว่าจะกำหนดแนวทางที่ชัดเจนที่จะได้รับแนวทางการดำเนินงานและการอนุมัติจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้โดยไม่มีผลเสียหายใดๆ กับกลุ่มบริษัท นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ทยอยถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนรวม 1.8 พันล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกลางแบบย่อข้อ 15) ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีความสามารถจัดหาแหล่งเงินที่เพียงพอเพื่อใช้ในการชำระหนี้ตราสารหนี้ และภาระผูกพันต่างๆ ที่มีผลผูกพันกับกลุ่มบริษัทได้ รวมทั้งยังสามารถดำเนินธุรกิจ และทำธุรกรรมกับคู่ค้าสถาบันการเงินต่างๆ ได้ตามปกติ