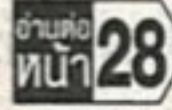


## ANANเจอพิษคดีแอชตัน เลื่อนขายหุ้นกู้6พันล้าน

ANAN เจอพิษคดี “แอชตัน โอโศก” เลื่อนขายหุ้นกู้วงเงิน 6 พันล้านบาท ออกไปอีก 1 สัปดาห์ จากเดิมจะขายต้นสิงหาคมนี้ พร้อมเดินหน้าสู้คดี! เตรียมยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองกลาง เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการแอชตัน โอโศก ภายใน 30 วัน ย้ำทุกขั้นตอนถูกต้อง-สุจริต-ชอบด้วยกฎหมาย

นายชานนท์ เรืองกฤตยา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ



### ANAN

ANAN เปิดเผยว่า กรณีคำพิพากษาศาลปกครองกลางมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ แอชตัน โอโศก จะกระทบต่อการออกหุ้นกู้ชุดล่าสุดของบริษัท 2 ชุด ในช่วงต้นเดือนสิงหาคม 2564 วงเงินรวม 6,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเลื่อนการเสนอขายออกไปประมาณ 1 สัปดาห์ เพื่อให้ นักลงทุนได้ทำความเข้าใจกับข้อมูลและข่าวสารในประเด็นดังกล่าว อย่างไรก็ตามบริษัทเชื่อว่าหุ้นกู้ที่บริษัทเตรียมออกจะสามารถออกได้ตามแผนที่วางไว้

ขณะที่ บริษัท มิตรชูย์ พูโตซัง จำกัด พันธมิตรจากประเทศญี่ปุ่นที่ร่วมกันพัฒนาโครงการ แอชตัน โอโศก และอีกหลาย ๆ โครงการร่วมกับบริษัท ได้มีการสอบถามเข้ามากับทางบริษัทในประเด็นดังกล่าว ซึ่งบริษัทได้มีการชี้แจงตอบข้อสงสัยต่าง ๆ ให้ทาง พันธมิตรได้ทราบ แต่ก็ยังมีความไม่เข้าใจในข้อกำหนดของประเทศไทยอยู่บ้าง เนื่องจากกฎหมายในแต่ละประเทศมีความแตกต่างกัน ซึ่งพันธมิตรญี่ปุ่นยังมีความเชื่อมั่นในกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างของบริษัทที่ดำเนินการอย่างถูกต้อง

โดยได้มีการวางเงินมัดจำให้กับทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไว้ส่วนหนึ่งแล้ว รวมถึงบริษัทจะมีการก่อสร้างอาคารจอดรถ 7 ชั้น ในพื้นที่ดังกล่าว ติดกับทางออกสถานี MRT สุขุมวิท ช้างโครงการ แอชตัน โอโศก ซึ่งบริษัทจะเป็น

ผู้ลงทุนก่อสร้างเองให้ครบพม. เพื่อให้รฟม.ใช้ประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกประชาชนที่มาใช้บริการรถไฟฟ้า

สำหรับที่ดินที่เป็นข้อพิพาทของโครงการ แอชตัน โอโศก ถูกศาลพิพากษาว่าอาจไม่เข้าเงื่อนไขตามพ.ร.บ.เวนคืนที่ดิน ที่รฟม.ขอเวนคืนจากเจ้าของเก่า เพื่อนำมาใช้ประโยชน์สาธารณะ แต่บริษัทยืนยันว่าขณะนั้นได้ใช้หลักเกณฑ์การพัฒนาที่ดินแบบ TOD (Transit Oriented Development) โดยสามารถนำ

### อ่านต่อหน้า 29

### ANAN

(ต่อจากหน้า 28)

มาใช้ในการประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ได้ ซึ่งทางบริษัทได้มีการให้คำตอบแทนโดยการก่อสร้างอาคารจอดรถให้รฟม. รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เพื่อแลกกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรฟม. เป็นทางผ่านได้อย่างถูกต้อง

ทั้งนี้ จากที่กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นว่าการดำเนินการของบริษัทในการขออนุญาตก่อสร้างและการใช้ที่ดินดังกล่าวนั้นไม่ขัดวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินของรฟม. ที่อยู่ในพ.ร.บ.เวนคืน ซึ่งศาลปกครองได้มีการพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ แอชตัน โอโศก เนื่องจากการดำเนินการของบริษัทขัดวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินของรฟม. ตามพ.ร.บ.เวนคืน ทำให้บริษัทจะต้องเดินหน้าต่อสู้เพื่อขอความยุติธรรมให้

กับบริษัท และปกป้องลูกบ้านและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกคน

นายชานนท์ กล่าวต่อว่า บริษัทจะใช้สิทธิอุทธรณ์คำพิพากษาศาลปกครองกลางที่มีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ แอชตัน โอโศก ดังกล่าว ตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไปยังศาลปกครองสูงสุด ภายใน 30 วัน หลังศาลปกครองกลางมีคำสั่ง เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับบริษัท และสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทมั่นใจอย่างยิ่งว่ากระบวนการพัฒนาโครงการ แอชตัน โอโศก ทั้งหมดตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้องและสุจริต ชอบด้วยกฎหมายทุกขั้นตอน โดยขณะนี้บริษัทได้เร่งสื่อสารทำความเข้าใจกับเจ้าของร่วม ถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ให้การสนับสนุน รวมถึงการทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ในการดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมายทุกวิถีทางอย่างเต็มที่ อีกทั้งยังมีการให้ข้อมูลกับสถาบันการเงิน เพื่อทำความเข้าใจกับกรณีที่เกิดขึ้น

โดยที่ผ่านมาบริษัทดำเนินงานพัฒนาโครงการ แอชตัน โอโศก อย่างระมัดระวังรอบคอบ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องของการซื้อที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย มีการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการใช้ทางเข้า-ออกของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) จากโครงการอื่น ๆ ซึ่งโครงการ แอชตัน โอโศก ไม่ใช่รายแรกที่ใช้ทางเข้า-ออกของรฟม. รวมถึงเรื่องการค้าเนินงานขออนุมัติใบอนุญาตต่าง ๆ ทุกขั้นตอนอย่างถูกต้อง ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของภาครัฐอย่างเคร่งครัดเสมอมา และได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

สำหรับโครงการ แอชตัน โอโศก เป็นคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัท มิตรชูย์ พูโตซัง จำกัด เป็นอาคารสูง 50 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 783 ยูนิต มูลค่าโครงการ 6,481 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ผ่านการอนุมัติจาก 8 หน่วยงานราชการ ได้แก่ 1.สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) 2.รฟม. 3.สำนักงานเขตวัฒนา 4.สำนักงานที่ดินพระโขนง 5.สำนักงานจรรยาและขนส่ง กรุงเทพฯ (สจส.)

6.กรมโยธาธิการและผังเมือง 7.สำนักงานโยธา กรุงเทพฯ และ 8.กรมที่ดิน

โดยมีใบอนุญาต 9 ฉบับ ได้แก่ 1.ใบอนุญาตใช้ทางของรฟม. 2.ใบอนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ 3-5.ใบรับแจ้งการก่อสร้างตามมาตรฐาน 39 ทวิ 3 ใบ 6.ใบรับรองเปิดใช้อาคาร 7.หนังสือรับรองจดทะเบียนอาคารชุด 8.หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ 9.หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

นอกจากนี้ ยังได้ขอความเห็นก่อนดำเนินการจาก 8 หน่วยงาน ประกอบด้วย 1.รฟม. 2.สำนักงานเขตวัฒนา 3.กองควบคุมอาคาร 4.สำนักงานการจราจร 5.กองควบคุมอาคาร 6.สำนักงานโยธา กทม. 7.สำนักงานที่ดิน และ 8.สพ. โดยผ่านคณะกรรมการ 5 ชุด ทั้งนี้ทุกขั้นตอนมีคณะกรรมการจากหลายส่วนงานเข้ามาพิจารณาร่วมกัน

นายชานนท์ กล่าวต่อว่า กรณีคดีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย และจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในวงกว้าง เนื่องจากปัจจุบันโครงการ แอชตัน อโศก มีการส่งมอบโครงการไปแล้ว 87% คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 5,639 ล้านบาท หรือ 666 ยูนิต มีเจ้าของร่วม 578 ครอบครัว เป็นลูกค้ายชาวไทย 438 ครอบครัว และลูกค้าต่างชาติ 140 ครอบครัว จาก 20 ประเทศ

โดยมีลูกบ้านที่ได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการมากกว่า 2 ปี จำนวน 488 ครอบครัว คิดเป็น 84% ของยอดโอนทั้งหมด และลูกบ้านที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 2 ปี จำนวน 90 ครอบครัว คิดเป็น 16% ของยอดโอนทั้งหมด อย่างไรก็ตามลูกบ้านที่เป็นเจ้าของร่วมทั้งหมดที่ซื้อโครงการยังยืนยันที่จะอยู่อาศัยในโครงการต่อไป

“ยอมรับว่ากรณีคดีดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในวงกว้าง ทั้งลูกค้า สถาบันการเงิน นักลงทุน รวมถึงนักลงทุนต่างชาติด้วย และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจาก ANAN เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งหลังจากที่บริษัทได้รับทราบข่าวก็ได้มีการพูดคุยทำความเข้าใจกับลูกค้าและสถาบันการเงินเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งลูกค้าและสถาบันมีความเข้าใจในความถูกต้องในการดำเนินการพัฒนาโครงการที่ทำอย่างถูกต้องตามกฎหมายทุกขั้นตอน” นายชานนท์ กล่าว

## โบรกฯ หั่นเป้าราคา ANAN

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ระบุว่า แนะนำ “ขาย” หุ้น ANAN และประเมินราคาเป้าหมายไว้ที่ 1.70 บาทต่อหุ้น จากคดีโครงการ แอชตัน อโศก ที่ยังไม่จบ เพราะ ANAN เตรียมยื่นอุทธรณ์ไปที่ศาลปกครองสูงสุด ซึ่ง ANAN ยืนยันว่าการดำเนินการทุกขั้นตอนของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของทางการ ดังนั้น ANAN จะยื่นอุทธรณ์ต่อไปที่ศาลปกครองสูงสุด ซึ่งต้องใช้เวลาอีกหลายปีกว่าคำพิพากษาจะถึงที่สุด

โดยฝ่ายวิเคราะห์ได้ทำการทดสอบ stress test กับงบแสดงฐานะทางการเงินของ ANAN (ณ สิ้นไตรมาส 1/2564) ซึ่งผลการทดสอบแสดงว่า ANAN ยังสามารถจัดการกับ

sunk loan สำหรับกรณีแล้วร้ายที่สุดที่ต้องทุบโครงการได้ อย่างไรก็ตามฝ่ายวิเคราะห์มีมุมมองเชิงลบกับประเด็นนี้ เนื่องจากความไม่แน่นอนจะส่งผลกระทบต่อการขายยูนิตที่เหลือขายของโครงการ แอชตัน อโศก ซึ่งเหลือขายมูลค่าราว 1,000 ล้านบาท และหากมีการ write-off โครงการนี้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการขยายธุรกิจในระยะยาว เพราะในกรณีแล้วร้ายที่สุดจะทำให้บริษัทบันทึกผลขาดทุนก้อนใหญ่

ขณะที่ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) ระบุว่า แนะนำ “ขาย” หุ้น ANAN โดยมองว่าราคาหุ้นซื้อขายที่ระดับ valuation (PER) สูง ไม่สอดคล้องกับผลประกอบการที่อ่อนแอ จากการเผชิญแรงกดดันจากคดีความ ทั้งนี้ฝ่ายวิเคราะห์ไม่คิดว่า ANAN จะยอมรับคำตัดสินเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ แอชตัน อโศก เพราะนี่ยังไม่ใช่คำพิพากษาสุดท้ายจากศาลฎีกา และ ANAN มีแนวโน้มจะยื่นอุทธรณ์ต่อสำหรับคดีนี้

อย่างไรก็ตาม คดีนี้อาจใช้เวลาหลายปีกว่าคดีจะถึงที่สิ้นสุด หากศาลฎีกายืนคำตัดสินตามศาลชั้นต้น ฝ่ายวิเคราะห์อาจเห็น ANAN ยืนฟ้องรฟม.และกทม. เนื่องจากข้อตกลงของบริษัทที่ทำกับหน่วยงานของรัฐและกระบวนการอนุญาตที่มีชอบด้วยกฎหมาย รวมถึงการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างทำให้เกิดความเสียหายให้บริษัทและลูกค้าหลายราย ดังนั้นฝ่ายวิเคราะห์จึงเชื่อว่าข้อพิพาทนี้จะจบด้วยการประนีประนอม แต่หากศาลมีคำพิพากษาให้รื้อถอนอาคาร ฝ่ายวิเคราะห์

มองว่าบริษัทจะต่อสู้ทางกฎหมาย ซึ่งทางรฟม.และหน่วยงานกทม.อาจต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

ส่วนบริษัทหลักทรัพย์ ทรีนิตี้ จำกัด ระบุว่า แนะนำ “ถือ” หุ้น ANAN ให้ราคาเป้าหมาย 1.18 บาทต่อหุ้น โดยคำพิพากษาศาลปกครองกลาง ซึ่งเป็นศาลชั้นต้น ยังไม่มีผลบังคับจนกว่าจะมีคำตัดสินของศาลปกครองสูงสุด จึงยังไม่มีผลกระทบต่ออายุอาศัยของเจ้าของร่วมแต่อย่างใด และกรณีพิพาทดังกล่าว ผู้บริหารโครงการขอยืนยันว่าบริษัทได้ดำเนินการอย่างถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายทุกประการ โดยผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนดังที่เคยแจ้งต่อสาธารณชนมาก่อนหน้านี้แล้ว

ทั้งนี้ ANAN ได้เตรียมยื่นอุทธรณ์ไปยังศาลปกครองสูงสุดแล้ว และทางผู้อยู่อาศัยยังจะไม่ได้รับผลกระทบ ซึ่งทาง ANAN เองก็มั่นใจในเอกสารและขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดยการฟ้องร้องในครั้งนี้ เป็นหน่วยงานรัฐที่โดนฟ้อง และทาง ANAN เองเป็นหนึ่งในผู้เสียหาย

โดยโครงการ แอชตัน อโศก มีมูลค่าอยู่ที่ 6,450 ล้านบาท ซึ่งมีการขายและโอนไปแล้ว 83% และไม่มีผลกระทบต่อคาดการณ์รายได้ปี 2564 เนื่องจาก stock ที่เหลือขายมีมูลค่าราว 900 ล้านบาท และเป็นโครงการร่วมทุน ซึ่งหากนับเพียงสัดส่วนที่ ANAN ถือหุ้นจะนับเป็นเพียง 5% ของคาดการณ์ส่วนแบ่งจากการร่วมทุนที่ฝ่ายวิเคราะห์คาดว่าจะในปี 2564 ที่ 969 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผลกระทบต่อรายได้และกำไรไม่มาก แต่คาดว่าจะกระทบต่อ sentiment ราคาหุ้นในระยะสั้น และกระทบต่อความมั่นใจของลูกค้าที่จะซื้อโครงการในอนาคตของ ANAN ■