

## ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

## 1.1 วิสัยทัศน์และภารกิจในการดำเนินธุรกิจ

**วิสัยทัศน์ (Vision)** เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งมั่นตั้งใจพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

**ภารกิจ (Mission)** มุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์และความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า สร้างความมั่นคง และมั่นคงแก่ผู้ถือหุ้น ส่งเสริมบุคลากร ด้วยระบบงานบริหารที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และมีคุณธรรม ส่งเสริมสนับสนุนสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของการประกอบธุรกิจ

ในปีที่ผ่านมา อนุาศิริเกิดความเปลี่ยนแปลงและมีการพัฒนาหลายด้าน เราไม่ใช่แค่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งมั่นพัฒนาเฉพาะที่อยู่อาศัยอย่างเดียวในอดีต แต่ได้เริ่มต้นทำโครงการอสังหาฯ เพื่อการลงทุน พร้อมการันตีผลตอบแทน ภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลเทรดดิ้งระดับโลกอย่าง Movenpick ซึ่งเราได้เดินทางไปสร้างความสำเร็จด้านการลงทุนจากโครงการ Mövenpick Residences Ekkamai Bangkok ขยายสู่โครงการในพื้นที่ที่เป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย ทั้ง Chivani Pattaya และ Nusa My Ozone Khao Yai Condo3 ซึ่งนอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว เราได้ก้าวเข้าสู่ธุรกิจรูปแบบใหม่อย่าง Legend of Siam อิมปาร์คแห่งใหม่กลางเมืองพัทยาอีกหนึ่งความภาคภูมิใจของอนุาศิริ ที่รวบรวมเครื่องเล่นที่ทันสมัย ภายใต้สถาปัตยกรรมและความเป็นไทย ถ่ายทอดออกไปให้นักท่องเที่ยวต่างชาติได้ทำความรู้จักกับความเป็นไทยอย่างแท้จริง ซึ่งเตรียมเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 นี้

นอกจากนี้เรารู้ถึงความต้องการของตลาดสุขภาพ จึงเดินทางไปศึกษาและเริ่มลงทุนในธุรกิจสุขภาพอย่างเต็มรูปแบบ เริ่มต้นจากศูนย์การแพทย์ Panacee ประเทศจีน ซึ่งเตรียมเปิดให้บริการที่แรกๆ ที่ เป้ยไต้หวัน ในเมืองฉินฮวงเต่า ช่วงไตรมาส 2 ปี 2561

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

## 1.3.1 นโยบายการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ ได้ทำการเปิดบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีความสะดวกในการประเมิน และวัดผลความสำเร็จของการดำเนินงาน มีความคล่องตัวในการบริหารจัดการ อันจะเป็นการสร้างรายได้ในอนาคตให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง สม่าเสมอ และยั่งยืนต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1	บจก. อนุสา เลเจนด์ สยาม	สวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมไทย
2	บจก. อนุสา เพย์ <sup>1</sup>	ให้บริการด้านธุรกรรมทางการเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์ รับชำระเงิน รับชำระค่าสินค้าและบริการอื่นใดทางอิเล็กทรอนิกส์ ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต
3	บจก. อนุสา ลายา	ให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม และพลาซ่า
4	บจก. อนุสา สเตท ทาวเวอร์	ดำเนินธุรกิจ การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด และด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5	บจก. อนุสา วัน	ให้บริการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซื้อมา ขาย ให้เช่าพื้นที่ ในอาคารบ้านเรือน ตึก ตึกแถว อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ห้องชุด อพาร์ทเมนต์ โรงแรม ภัตตาคาร ร้านอาหาร ศูนย์การค้า อาคารสปอร์ตมอลล์ งานบริหารโครงการ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6	บจก. อนุสา พาวเวอร์	เป็นผู้ผลิต จำหน่าย เป็นตัวแทนจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานทุกชนิด ทุกประเภท แบบครบวงจร รวมทั้งถือหุ้นหรือลงทุนในบริษัทอื่น
7	บจก. อนุสา พัทยา คอนโดมิเนียม	ดำเนินธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8	บจก. อนุสา ชีวานี้ ภูเก็ต	ดำเนินธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
9	Nusasiri Logistics (BVI) Limited	ดำเนินธุรกิจด้านการขนส่ง และโลจิสติกส์ทุกประเภท
10	บจก. อนุสา ลายา คอนโดมิเนียม	ดำเนินธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
11	บจก. อนุสา เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	ให้บริการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย อาคารสปอร์ตมอลล์ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
12	บจก. อนุสา ไม้ขาว ปิซ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาที่ดิน คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัยอาคารสปอร์ตมอลล์ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
13	บจก. ศรีราชา คอนโดเทล ซี	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาที่ดิน คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย อาคารสปอร์ตมอลล์ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
14	บจก. อนุสา ศรีราชา แกรนด์ ซีวิว	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาที่ดิน คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย อาคารชุด เพื่อขาย
15	บจก. อนุสา มาย โอโซน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม และสนามกอล์ฟ
16	บจก. อนุสา ศรีราชา คอนโดเทล	พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม อาคารชุด เพื่อขาย
17	บจก. เอ็น โฮเทล	ให้บริการด้านโรงแรม

ที่	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
18	บจก. พานาซี ฮ่องกง <sup>2</sup>	ให้บริการด้านธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness)
19	บจก. ศิริแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ <sup>3</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาที่ดิน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบ และแนวสูง
20	บจก. มาย โอโซน เรสซิเดนซ์	ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซื้อขาย เช่า ให้เช่าพื้นที่ในอาคารบ้านเรือน ตึก ตึกแถว อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ห้องชุด อพาร์ทเมนต์ โรงแรม ภัตตาคาร ร้านอาหาร ศูนย์การค้า อาคาร สपोर्टมอลล์ งานบริหารโครงการ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

### หมายเหตุ

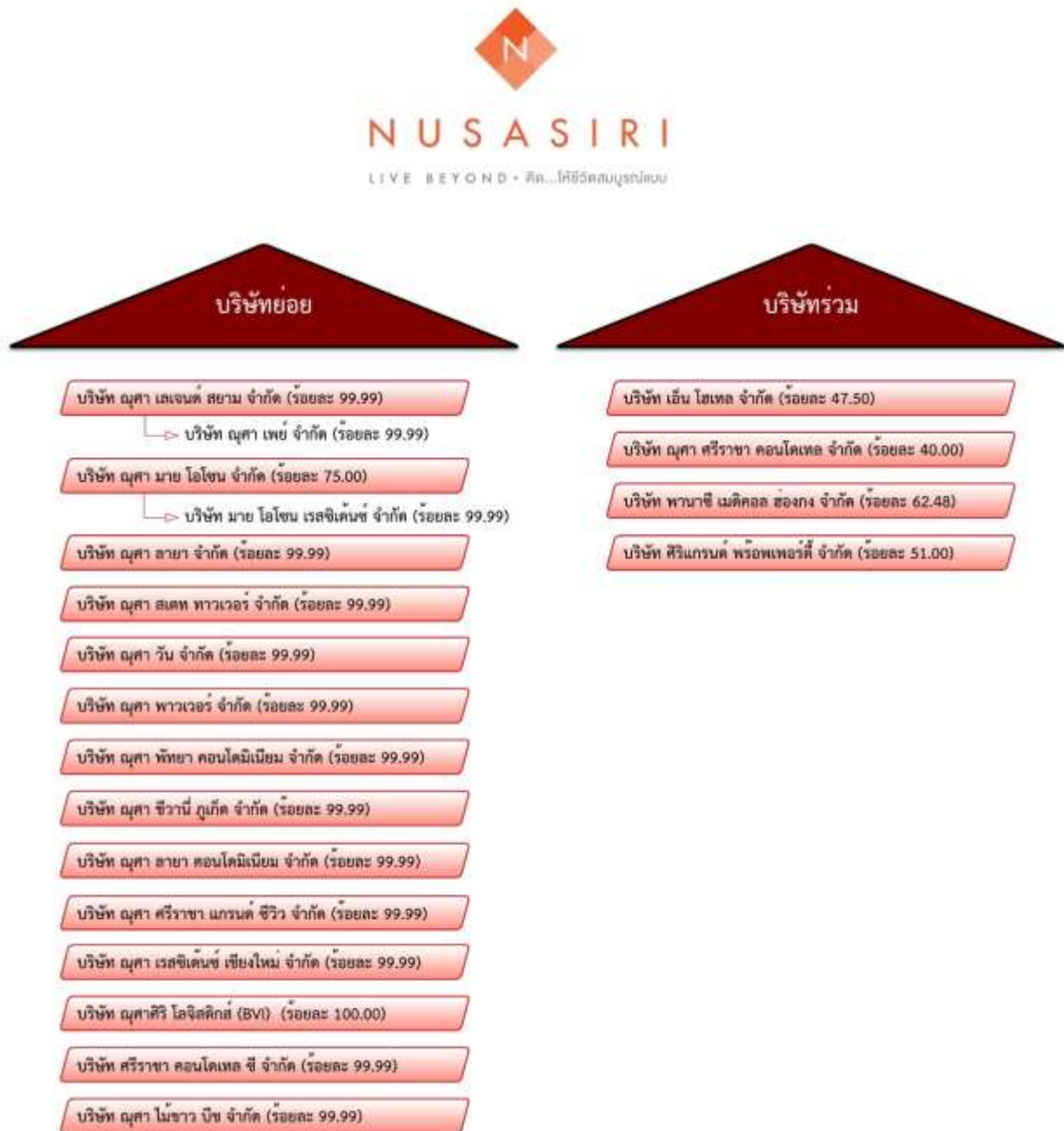
<sup>1</sup>บจก. อนุศา เพย์ จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560

<sup>2</sup>บจก. พานาซี ฮ่องกง จดทะเบียนตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ตั้งบริษัทอยู่ที่ประเทศฮ่องกง

<sup>3</sup>บจก. ศิริแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2560

### 1.3.2 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน	บริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด	534.45	44.23	287.6	27.6	157.68	10.10
การขายอาคารชุด	บริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	591.53	48.95	683.68	65.6	1,188.32	76.14
การให้เช่าและบริการ	บริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนุศา วัน จำกัด	26.28	2.17	40.97	3.93	110.22	7.06
รายได้อื่นๆ	บริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน)	44.63	3.67	15.99	1.53	85.28	5.46
	บริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด	9.01	0.75	8.92	0.85	11.94	0.77
	บริษัท อนุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	2.57	0.21	4.34	0.42	0.13	-
	บริษัท อนุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด	-	0.02	0.02	-	1.67	0.12
	บริษัท อนุศา วัน จำกัด	-	-	0.69	0.07	5.43	0.35
รวม		1,208.47	100	1,042.21	100	1,560.67	100

### 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 2.2.1 ธุรกิจประเภทขายที่ดินเปล่า และบ้านพร้อมที่ดิน

2.2.1.1 บ้านเดี่ยวระดับ Hi-End สำหรับกลุ่มลูกค้า Segment ระดับบน ที่มีรายได้และกำลังซื้อที่สูง โดยเน้นการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ความสมบูรณ์แบบของการใช้ชีวิต เนื่องจากเป็นลูกค้า Segment ที่มีกำลังซื้อสูง จึงคำนึงถึงดีไซน์ที่หรูหรา มีระดับและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว รวมทั้งคำนึงพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และยังใส่ใจถึง สภาพแวดล้อมความปลอดภัย การบริหารจัดการภายในโครงการ สาธารณูปโภคต่างๆ รวมทั้งภาพลักษณ์ของโครงการที่โดดเด่นอีกด้วย โดยราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 10 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันทางบริษัทอนุาศิริ มีโครงการดังนี้

#### อนุาศิริ ซิตี้ พระราม 2

ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 ตำบลบางน้ำจืด อำเภอเมือง จังหวัด สมุทรสาคร ที่อยู่อาศัยระดับ Hi-End บนพื้นที่กว่า 350 ไร่ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ความสมบูรณ์แบบในชีวิต เริ่มต้นที่นี่” เน้นความเป็นส่วนตัว และเพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้ทุกๆ นาที่ของการใช้ชีวิตเต็มไปด้วยความสุข ที่ไม่จำเป็นต้องไปเสาะแสวงหาสิ่งอำนวยความสะดวกจากที่อื่น

- สิ่งอำนวยความสะดวก :
- : สวนสาธารณะ และทะเลสาบขนาดใหญ่กลางโครงการ
  - : Community Mall – Gourmet District Rama2
  - : โรงเรียนนานาชาติ Norwich International School Bangkok
  - : โรงพยาบาล Panacee Hospital

**กรีนเนอร์รี่** เป็นโครงการเฟส 1 ของ นุศาสิริ ซิตี พระราม 2 : โดดเด่นด้วยแบบบ้านที่เข้ากับธรรมชาติ และพื้นที่สีเขียวขจีถึง 9 สวน มีแบบบ้านสไตล์โมเดิร์นให้เลือก 7 แบบ บนเนื้อที่ดิน 101-473 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอย 314 – 650 ตารางเมตร ทั้งหมด 104 แปลง มูลค่าโครงการกว่า 1,781 ล้านบาท ที่คาดว่าจะปิดเฟส ภายในปี 2561

**เลค ซีริน** เป็นโครงการเฟส 2 ของ นุศาสิริ ซิตี พระราม 2 : โดดเด่นด้วยแบบบ้านขนาดใหญ่ ริมทะเลสาบกว่า 35 ไร่ จำนวน 400 แปลง มูลค่าโครงการประมาณการ 5,000 ล้านบาท คาดว่าบ้านตัวอย่างจะแล้วเสร็จและเริ่มเปิดขายในปี 2561

**นุศา มายโอโซน** ตั้งอยู่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการบ้านสุขภาพขนาดใหญ่ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ พร้อมสุขภาพที่ดี” บนพื้นที่ กว่า 1,300 ไร่ โอบล้อมด้วยขุนเขาและธรรมชาติ ท่ามกลางอากาศบริสุทธิ์ รวมทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาว และศูนย์สุขภาพบริการตลอด 24 ชั่วโมง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โครงการ นุศา มายโอโซน เขาใหญ่ มีทั้งส่วนที่เป็นที่ดินเปล่า และบ้านเดี่ยวสไตล์ทาสคานี รวมทั้ง คอนโดมิเนียมสไตล์ยุโรป รวมมูลค่ากว่า 3,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 8 เฟส รวม 316 แปลง ปัจจุบันเปิดขายคอนโด C บ้านเดี่ยวเฟส A และบ้านเดี่ยวโซน G บ้านหรูพร้อมโรงเก็บเครื่องบิน รวมไปถึงการสร้าง “สนามบิน” ไว้กลางโครงการหมู่บ้านเป็นแห่งแรกในประเทศไทย

สิ่งอำนวยความสะดวก : สนามกอล์ฟขนาดใหญ่ 18 หลุม สวนผักออร์แกนิก ศูนย์สุขภาพ Panacee ร้านอาหาร สถานที่จัดประชุม-สัมมนา สระว่ายน้ำ ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ สนามกีฬา สนามบินขนาดเล็ก ฯลฯ

**นุศา ชีวานี พทยา** ตั้งอยู่อำเภอเสด็จทิบ จังหวัดชลบุรี มีความโดดเด่นด้านสถาปัตยกรรมสไตล์ทาสคานี จากอิตาลี ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวเป็นที่แรกใน พทยา-ชลบุรี บนพื้นที่โครงการกว่า 185 ไร่ ประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยวรวม 3 เฟส แบ่งเป็น เฟสที่ 1 จำนวน 84 แปลง มูลค่าโครงการโดยรวม 870 ล้านบาท และ เฟสที่ 2, 3 อยู่ระหว่างรอการพัฒนา

สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบไปด้วย Clubhouse – Fitness & Swimming Pool และสวนสาธารณะ

**2.2.1.2 บ้านเดี่ยวระดับกลางและทาวน์โฮม** ออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับกลาง เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการมีบ้านหลังแรกในทำเลที่ตอบโจทย์ในการใช้ชีวิต ปัจจุบันบริษัทนุศาสิริ มีโครงการดังนี้

**โครงการ ณ ราษฎร์** ตั้งอยู่บนถนนสุวินทวงศ์ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในสไตล์โมเดิร์น มีจุดเด่นที่ทำให้เลติถนนใหญ่ เดินทางสะดวก กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มที่ทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม และกลุ่มที่เริ่มสร้างครอบครัวใหม่ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก พื้นที่โครงการขนาดใหญ่กว่า 36 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 50 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 1,650 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2562

**บ้านกฤษณา พระราม 5** ติดถนนใหญ่กาญจนาภิเษก ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี บ้านสไตล์รีสอร์ท จำนวน 120 แปลง มูลค่าโครงการกว่า 1,000 ล้านบาท

## 2.2.2 ธุรกิจประเภทคอนโดมิเนียม

**2.2.2.1 คอนโดมิเนียม High-Rise** อาคารที่พักอาศัย ใจกลางกรุงเทพมหานครฯ และทำเลเมืองท่องเที่ยวชื่อดัง ตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง และมองหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์คนเมือง รวมถึงนักลงทุนที่มองหาทำเลในการลงทุนต่างๆ โดยราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 4 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทนุศาสิริ มีโครงการดังนี้

**โครงการ เมอเวนพิก เรสซิเดนซ์ เอกมัย กรุงเทพ (อพ เอกมัย)** ตั้งอยู่บนถนนเอกมัย (สุขุมวิท 63) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคอนโดมิเนียมสูง 29 ชั้น 1 อาคาร บนพื้นที่กว่า 2 ไร่ มีห้องชุดพักอาศัยรวม 253 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 1,520 ล้าน สไตล์ Art Condominium ที่ฉีกแนวความคิดการออกแบบ ภายในที่แตกต่างกัน การันตีด้วยรางวัลด้านการออกแบบจาก The International Property Awards 2011 บนทำเลย่าน

สุขุมวิท-เอกมัย ตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ ที่ต้องการใช้ชีวิตในเมืองที่มีความสะดวกสบาย ยกระดับรูปแบบการใช้ชีวิตที่เหนือกว่าด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องอาหาร ที่มาพร้อมบริการระดับโรงแรมจากทีมบริหารมืออาชีพจากประเทศสวิตเซอร์แลนด์อย่าง Movenpick

**โครงการ อนุศ สเทท ทาวเวอร์** ตั้งอยู่บนถนนสีลม เขตบางรัก ที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนและพื้นที่ให้เช่าสำนักงานหรุ บนทำเลสีลมย่านเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพฯ ตอบโจทย์ชีวิตในเมืองอย่างแท้จริงด้วยวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยา และวิวเมืองที่สวยงาม จำนวนรวม 226 ยูนิต มูลค่ารวม 2,378 ล้านบาท โดยปัจจุบันได้มีการดำเนินการขายและส่งมอบให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ปี 2558

**โครงการ YUU by Nusa (อนุศ ศรีราชา)** ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท ต.บางพระ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี คอนโดหรูติดถนนใหญ่และติดทะเลบนโค้งหาดหน้ากว้างเป็นแนวยาวที่สวยงามที่สุด เหมาะสำหรับการพักอาศัยและการลงทุน ด้วยการออกแบบสไตล์ ZEN เรียบสงบและเรียบง่าย ประกอบด้วยอาคารสูง 28-31 ชั้น 4 อาคาร โดยแบ่งเป็นของบริษัทร่วม 2 อาคารรวม 1,166 ยูนิต บนพื้นที่กว่า 11 ไร่ จำนวนรวมมูลค่า 3,200 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จ ธันวาคม 2562

**2.2.2.2 คอนโดมิเนียม Low-Rise** อาคารที่พักอาศัยในความสูง 8 ชั้น พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย รองรับ Life Style อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ตอบโจทย์ลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ ในวัยเริ่มต้นทำงาน ที่มองหาที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน เดินทางสะดวก โดยราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 1.59 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอนุศศิริ มีโครงการดังนี้

**โครงการ พาร์ค เอ็กซ์ เกษตร-นวมินทร์** ตั้งอยู่บนถนนเกษตร-นวมินทร์ คอนโดมิเนียมที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ใหม่ในสังคมเพื่อสุขภาพอย่างครบวงจร กับบรรยากาศร่มรื่นของพื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และศูนย์กีฬา Sport Mall เหมาะกับกลุ่มคนรุ่นใหม่ใส่ใจสุขภาพ ชอบการออกกำลังกาย ภายใต้คอนเซ็ปต์ “365 วันแห่งการใช้ชีวิตสไตล์รีสอร์ทท่ามกลางธรรมชาติ” ประกอบไปด้วยอาคารสูง 8 ชั้นจำนวน 6 อาคาร มีทั้งหมด 1,232 ห้อง มูลค่าโครงการกว่า 2,449 ล้านบาท ทำเลใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีน้ำตาลในอนาคต โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ และเริ่มส่งมอบตั้งแต่ปี 2558

**โครงการ เฟรช คอนโดมิเนียม** ตั้งอยู่ที่ซอยกรุงเทพนนทบุรี 13 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร คอนโดมิเนียมเทรนด์ใหม่ที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์คนเมือง บนทำเลศักยภาพใกล้รถไฟฟ้าเชื่อมต่อ สถานีเตาปูน – บางซื่อ (สายสีม่วง) รองรับการขายตัวของพื้นที่ในย่านถนนกรุงเทพฯ – นนทบุรี พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เหมาะสำหรับกลุ่มคนที่อยู่ในพื้นที่หรือกลุ่มคนทำงาน ในย่านบางซื่อ บางโพ โครงการในเฟส 1 (ตึก A และ B) จำนวนทั้งหมด 372 ยูนิต มูลค่ากว่า 636 ล้านบาท ปัจจุบันเริ่มทยอยส่งมอบแล้วตั้งแต่ปลายปี 2559

## 2.2.3 ธุรกิจขายพื้นที่ และให้เช่าพื้นที่ ในส่วนของพลาซ่าทางด้านสุขภาพ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นโอกาสทางด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับด้านสุขภาพ ในโครงการ “บางกอกเมดิเพลิกส์” BMC ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ ยา และอุปกรณ์การแพทย์ ที่ทันสมัยที่สุดในเอเชีย ด้วยแนวคิดที่เน้นเรื่องสุขภาพและให้คำปรึกษาแก่กลุ่มลูกค้า โดยปัจจุบัน BMC มี occupancy rate เฉลี่ยอยู่ที่ 90% ขึ้นไป

## 2.2.4 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ Nusa Sport Mall

ตั้งอยู่หน้าโครงการ Parc Exo โดยเก็บค่าสมาชิกรายปี และรายเดือน มุ่งกลุ่มคนระดับกลางและครอบครัวที่อาศัยในย่านเกษตร – นวมินทร์ Sport Mall ดังกล่าวนี้นพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดกว่า 4,400 ตารางเมตร รองรับลูกค้าในโครงการและคนภายนอก ซึ่งประกอบไปด้วย ร้านสะดวกซื้อ 7-11, ร้านตัดผม, ร้านขายยา, ร้านกาแฟ, ร้านซักรีด ฯลฯ และจะเป็นที่ตั้งของศูนย์สุขภาพ Panacee ในอนาคตอีกด้วย



### 2.2.5 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ Community Mall

อยู่ด้านหน้าโครงการ อนุศาสตร์ ซิตี้ พระราม 2 มุ่งเน้นให้บริการกับลูกค้าภายในโครงการและลูกค้าที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยเก็บค่าเช่าจากร้านค้าเป็นรายเดือน Community Mall ดังกล่าวมีพื้นที่เช่ากว่า 4,300 ตารางเมตร ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วในปี 2558

### 2.2.6 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

บริษัทฯ ได้ลงทุนสร้างสนามกอล์ฟ 18 หลุม ในโครงการ My Ozone อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นสนามกอล์ฟที่เหมาะสมกับนักกอล์ฟทั้งชายและหญิง รวมไปถึงผู้สูงอายุโดยเก็บค่าสมาชิกเป็นรายปี และรายครั้ง

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.3.1 การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

เนื่องจากในปี 2560 ที่ผ่านมา บมจ. อนุศาสตร์ ปรับกลยุทธ์การตลาดธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการดูแลสุขภาพและการท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด The Greatest Wealth is Health เพราะสุขภาพดีคือความมั่งคั่งที่แท้จริง รวมทั้งมุ่งเน้นการขายอสังหาฯ เพื่อการลงทุนพร้อมด้วยแพ็คเกจดูแลสุขภาพของบริษัทในเครืออย่างจาก บ.พานาซี ต่อยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพที่ยั่งยืน โดยได้ร่วมมือกับบริษัทชั้นนำต่างประเทศในการทำธุรกิจบริหารสินทรัพย์ให้เช่า และจ่ายผลตอบแทนให้กับลูกค้านักลงทุน รวมไปถึงการขายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทฯ มีกลยุทธ์การขายและการตลาด ดังนี้

**กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ทั้งภายนอกและภายใน เพื่อการใช้ชีวิตอย่างสมบูรณ์แบบ โดยเน้นเรื่องความปลอดภัย เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพที่ยั่งยืน

**กลยุทธ์ทางราคา** การกำหนดราคาขายเน้น สร้างความคุ้มค่า ตอบแทนลูกค้า ตามกำลังซื้อและความเหมาะสมในแต่ละทำเลของโครงการ แต่ยังคงคำนึงถึงต้นทุนของบริษัทฯ เป็นหลัก

**กลยุทธ์ด้านช่องทางการจำหน่าย** บริษัทฯ ใช้วิธีการขายสินค้าผ่านพนักงานขายที่ประจำอยู่ตามโครงการ รวมถึงใช้ตัวแทนขายทั้งในและต่างประเทศ

**กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์** บริษัทฯ กระจายสื่อโฆษณาออกสู่ลูกค้าทุกรูปแบบ โดยเน้นไปทางสื่อ Online มากยิ่งขึ้นตามแนวโน้มของผู้บริโภค เพื่อสนับสนุนโครงการเพื่อการขาย ไม่ว่าจะเป็น การจัดทำวิดีโอโฆษณา รายการรีวิวบ้านและคอนโด สื่อสิ่งพิมพ์ ป้ายโฆษณา หรือแม้แต่การจัดบูธและจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างถูกต้อง

**กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย** บริษัทฯ เน้นการ ลด แลก แจก แถม เพื่อส่งเสริมการขาย เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า และนำมาซึ่งความพึงพอใจ และที่สำคัญทำให้เกิดความคล่องตัวในการซื้อสินค้าของบริษัทมากยิ่งขึ้น

**กลยุทธ์บริการหลังการขายและลูกค้าสัมพันธ์** เน้นการจัดกิจกรรม และมอบของขวัญหรือสิทธิพิเศษต่างๆ เพื่อตอบแทนลูกค้า เป็นบริการหลังการขายอย่างใกล้ชิด



### 2.3.2 สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม

ในปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีภาวะการขายที่ดี ทำให้มีหน่วยสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น จึงมีโอกาที่จะเติบโต 6.1% ขณะที่ในด้านมูลค่าการโอนทั่วประเทศ ข้อมูลเชิงสถิติบ่งบอกว่า ภายในสิ้นปี 2561 คาดว่าใกล้เคียงกับปีที่แล้ว น่าสนใจว่าแนวโน้มปีนี้มีโอกาสเติบโตถึง 12.6% มาจากราคาส่งหาฯ ต่อหน่วยแพงขึ้นจากในอดีต ส่วนสินเชื่อบริษัทใหม่ ตัวเลขปี 2559-2560 ยอดสินเชื่อบริษัทใหม่เกือบ 6 แสนล้านบาท และมีแนวโน้มทะลุเกิน 6 แสนล้านบาทได้ในปี 2561 ในด้านทำเลเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดการณ์เติบโต 8.6% เหนือกว่าค่าเฉลี่ยทั้งประเทศ มูลค่าโอน 15% ราคาที่อยู่อาศัยขยับขึ้นไป สินเชื่อโต 39% ส่วนภูมิภาคคาดเติบโต 2.1% ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยทั้งประเทศที่ประเมินว่าโต 6.1% นั่นคือแม้เศรษฐกิจในภูมิภาคค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น แต่กำลังซื้อไม่ฟื้นตัวมากนัก แนวโน้มยังเติบโตได้แต่โตในระดับต่ำ โดยซัพพลายคาดว่ามีการเติบโตค่อนข้างมาก ดัชนีอีกตัวคือซัพพลายในตลาด หน่วย available for sale ณ สิ้นปี 2560 คาดว่ามี 260,000 หน่วย สิ้นปี 2561 คาดว่ามี 276,000 หน่วย เพิ่มขึ้น โดยตลาดหลักเขต กทม.-ปริมณฑล แนวราบกับห้องชุดใกล้เคียงกันอยู่ที่ 56% กับ 44% ตามลำดับ ดัชนีสำคัญในเรื่องอัตราดูดซับ absorption rate พบว่า ทั้งประเทศอยู่ในเส้นค่าเฉลี่ยจำนวนเดือนที่จะระบายได้หมด เขต กทม.-ปริมณฑล แม้คอนโดฯ มีสัดส่วนเยอะ แต่ค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมาใช้เวลา 17 เดือนขายหมด ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 22 เดือน แสดงให้เห็นว่าไม่ได้มีโอเวอร์ซัพพลายในตลาด

ส่วนแนวราบในต่างจังหวัดสูงกว่าคอนโดฯ ซัพพลายเทียบอัตราดูดซับยังใกล้เคียงค่าเฉลี่ย 5 ปี “เชื่อว่าภาพรวมเศรษฐกิจ ทิศทางอสังหาฯดีขึ้น การระบายซัพพลายดีขึ้น ไม่เกิดโอเวอร์ซัพพลาย ปีหน้าอสังหาฯ น่าจะสดใสพอสมควร รวมทั้งเทรนด์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อและควรวรมกิจการจำนวนมากในปี 2561 และจะมีการประกาศความร่วมมือให้เห็นมากยิ่งขึ้น หนึ่งบริษัทอาจจะร่วมทุนกับนักลงทุนหลายกลุ่มได้ ส่วนภาษีที่ดินรัฐบาลยังคงเดินหน้าประกาศบังคับใช้ตามกรอบเวลาที่เคยประกาศไว้ ส่วนประเด็น ประเด็นที่ไม่ผ่านได้มีการเจรจากับ บตท.หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรองรับผู้กู้ไม่ผ่านให้สามารถกู้เงินซื้อบ้านได้ บริษัทขนาดกลางและเล็กจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มากขึ้น “ปีหน้าจะเห็นโครงการมิกซ์ยูสหลายอย่าง อยู่ด้วยกัน ถ้าเป็นบ้านราคาถูก แต่เอารายรับจากโซนคอมเมอร์เชียลเขาไปแชร์ แต่เหมาะกับที่ดินเช่า และพยายามทำยิวได้ 5-6% และเข้ากองรีท กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นรายกลางและรายใหญ่ ที่จะทำให้” อีกด้านหนึ่งที่มองข้ามไม่ได้ในปี 2561

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัด นนทบุรี, ปทุมธานี, นครปฐม, สมุทรสาครและสมุทรปราการ มีการเปิดโครงการบ้านจัดสรรค่อนข้างมากไปในทิศทางเดียวกัน อัตราการขายยังค่อยๆ เป็นค่อยๆ ไป ยกเว้นในบางจังหวัดที่ผู้ประกอบการไปเปิดในทำเลที่ดีก็จะขายดี สำหรับทำเลเด่นที่น่าสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดปริมณฑล คือต้องอยู่แนวเส้นทางรถไฟฟ้า, ใกล้พื้นที่พาณิชยกรรมตามข้อกำหนดในผังเมือง, ใกล้พื้นที่ตามแนวนถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก และพื้นที่ที่ไม่ไกลจากจุดขึ้น-ลงทางด่วน ส่วนการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตคือ จังหวัดปริมณฑลจะยังขยายตัวต่อไป ผังเมืองมีผลต่อการพัฒนามากที่สุด บ้านจัดสรรเป็นตลาดที่ขยายตัวต่อเนื่อง ที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 3 ล้านบาทยังเป็นที่ต้องการ และคอนโดมิเนียมยังเป็นที่น่าสนใจในบางทำเล โดยนนทบุรี มีที่อยู่อาศัยราคา 3-5 ล้านบาท มากที่สุด สัดส่วน 60%, ปทุมธานี ราคา 1-3 ล้านบาทมากที่สุด สัดส่วน 60%, นครปฐม ราคา 1-3 ล้านบาทมากที่สุด สัดส่วน 62%, สมุทรสาคร ราคา 1-3 ล้านบาทมากที่สุด สัดส่วน 63% และสมุทรปราการ ราคา 1-3 ล้านบาทมากที่สุด สัดส่วน 61% นนทบุรี มียอดขายรวม 60%, ปทุมธานี มียอดขายรวม 60%, นครปฐม มียอดขายรวม 62% ,สมุทรสาคร มียอดขายรวม 63% และสมุทรปราการ 61% นนทบุรี ปทุมธานี

และสมุทรปราการ มีโครงการเปิดมากสุดเนื่องจากได้รับอานิสงส์จากการขยายเส้นทางรถไฟฯ อีกทั้งเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวจากทกม.มาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปีแล้ว ด้านนครปฐม ไม่มีค้อยมีสถานที่สำคัญที่ทำให้เกิดชุมชนขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนขนาดเล็กรอบสถานที่ราชการหรือมหาวิทยาลัย โครงการที่อยู่อาศัยจึงไม่ค่อยมีมาก ส่วนสมุทรสาคร รองรับการพัฒนาของทกม.มากเช่นกัน แต่ไม่ค่อยเติบโต เพราะเป็นเมืองอุตสาหกรรมมากกว่า อีกทั้งทกม.ย่านพระราม2 ยังมีพื้นที่รองรับโครงการที่อยู่อาศัยได้อีกมาก ด้านตลาดคอนโดฯ พื้นที่นนทบุรีและสมุทรปราการ จะได้รับอานิสงส์จากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่เช่นกัน ทำให้มีคอนโดฯเกิดขึ้นมีจำนวนยูนิตที่มากกว่าอีก 3 จังหวัดปริมณฑล โดยนนทบุรี มีอัตราการขายที่ประมาณ 71% แต่ยังมียูนิตเหลือขายหลักหมื่นยูนิต ขณะที่สมุทรปราการ มีอัตราการขายที่ประมาณ 66% มียูนิตเหลือขายประมาณ 3,000-4,000 ยูนิต ด้านปทุมธานี มีอัตราการขายที่ประมาณ 60% ,นครปฐม มีอัตราการขายที่ 70% และสมุทรสาคร มีอัตราการขายที่ 73%

## 2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

**2.4.1 การจัดหาที่ดินและการจัดหา Supplier** บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน ทั้งในเรื่องต้นทุนและทำเลที่ตั้ง โดยเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายประเภทและระดับราคาในทำเล ทั้งในทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจน และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโดยโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นมีทั้งการพัฒนาที่ดินซึ่งบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและซื้อจากบุคคลอื่นในขั้นตอนการจัดหาที่ดิน และพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขันรวมทั้ง พฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อนำมากำหนดแนวคิด รูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการซึ่งบริษัทฯ อาจติดต่อผ่านเจ้าของที่ดินโดยตรง ผ่านนายหน้า หรือเจรจาซื้อจากบริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้องในราคาที่เหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาดราคาประเมินของทางราชการและราคาประเมินจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

**2.4.2 การจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับโครงการ** บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม และประหยัดพลังงาน โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางประเภทเช่นสุขภัณฑ์เพอร์นิเจอร์และระบบรักษาความปลอดภัยที่ติดตั้งในบ้าน ทั้งนี้เนื่องจากจะสามารถรักษาคุณภาพของสินค้าแล้วยังทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อีกด้วย

**2.4.3 การคัดเลือกผู้รับเหมา** บริษัทฯ มีทีมวิศวกรและทีมงานที่ทำหน้าที่คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีความสามารถ และประสบการณ์ โดยได้มีการกำหนดมาตรฐานในการทำงาน พร้อมทั้ง มีแผนการตรวจรับงานที่ชัดเจน

**2.4.4 ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับรายละเอียดในทุกขั้นตอนโดยก่อนการกำหนดโครงการใดๆ บริษัทฯ จะมีการสำรวจทำเล และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความต้องการ รูปแบบพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและในการวิเคราะห์นั้นจะเป็นการทำงานร่วมกันระหว่างทีมงานด้านการตลาด ทีมบริหารงานก่อสร้าง และฝ่ายบริหาร เช่น การออกแบบพื้นที่ใช้สอยด้วยนวัตกรรมใหม่ เทคโนโลยีการก่อสร้างประเภทประหยัดพลังงาน ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบความปลอดภัย เป็นต้น นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารงานก่อสร้างซึ่งรวมถึงการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ และมีความน่าเชื่อถือที่ดี ประกอบกับบริหารจัดการการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่ดี

**2.4.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกระบวนการผลิต** บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อผลกระทบต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของทุกโครงการ บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ รวมทั้ง ได้มีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมเพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ทุกอาคารจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินการก่อสร้าง

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัท

##### ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

##### 3.1.1 ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้าก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน ดังนั้นถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาระวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ผลต่างจากการปรับเปลี่ยนราคาดังกล่าว หรือแม้กระทั่งผลกระทบจากการผลิตบ้านได้ต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทฯ สูงขึ้นทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญยิ่ง ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก หลายส่วนได้มีการปรับราคาเพิ่ม ซึ่งการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งที่ใช้ในภาคอสังหาริมทรัพย์และในการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่างๆ การที่ราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับสูงขึ้นอย่างมาก รวมถึงการที่ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และต้นทุนการขนส่ง ทำให้ราคาระวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นและท้ายสุดทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนสูงขึ้น บริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันทีหรือในกรณีที่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ และเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้การที่มีโครงการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นอาจทำให้ปริมาณของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่เพียงพอกับความ ต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น บริษัทฯ อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้น หรือต้องรอวัสดุ จนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลาที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

##### 3.1.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาคุณภาพ และแรงงานก่อสร้าง

ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีผู้รับเหมาคุณภาพดี ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญคือการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพดียอมส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงาน ซึ่งอาจนำไปสู่ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น จากที่ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ทั้งที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับการก่อสร้างพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ จึงมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานก่อสร้างเป็นจำนวนมาก โดยบริษัทฯ มีนโยบายบริหารความเสี่ยงในประเด็นนี้ด้วยการเริ่มทดลองนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดการใช้แรงงานลง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง และมีการกระจายงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงความสามารถของผู้รับเหมาแต่ละรายเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีผู้จัดการโครงการสายก่อสร้างวิศวกรโครงการ หัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ตลอดจนเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพกลาง เพื่อควบคุมดูแลงานก่อสร้างของผู้รับเหมาอีกทีหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานก่อสร้างของผู้รับเหมาแต่ละราย

### 3.1.3 ความเสี่ยงจากปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารพาณิชย์

ในช่วงที่ผ่านมาธนาคารพาณิชย์ มีความเข้มงวดมากขึ้นในการพิจารณาสินเชื่อ ทั้งในส่วนของการปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) โดยในส่วนของการปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับผู้ประกอบการที่อยู่นอกตลาดฯ (Non-listed companies) ส่งผลให้การเข้าถึงแหล่งเงินทุนมีความยากยิ่งขึ้น

ในส่วนของการปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) นั้นธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ก็มีความเข้มงวดมากขึ้นในการพิจารณา ซึ่งการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้น ลูกค้าจำเป็นต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น ยอดรับรู้รายได้ของบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งจากสถานการณ์ปัจจุบัน อุตสาหกรรมสินเชื่อบุคคลมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว ได้ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภค โดยผู้บริโภคมีการนำเงินในอนาคตมาใช้ผ่านทางสินเชื่อส่วนบุคคลต่างๆ อาทิเช่น บัตรเครดิต และสินเชื่อส่วนบุคคลต่างๆ สถาบันการเงิน ดังนั้นจึงควรเพิ่มความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปีหลัง 2560 กลุ่มลูกค้าที่ไม่มีรายได้ประจำ และผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กและขนาดย่อม (SMEs) (ที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว) จึงอยู่ในภาวะถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย มากขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จับตาแนวโน้มและปรับกลยุทธ์รับมือต่อการแข่งขัน สอดคล้องในแต่ละช่วงเวลาให้

### 3.1.4 ความเสี่ยงจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง

ปัญหาความไม่แน่นอนอย่างต่อเนื่องในหลายปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทในภาคอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อ ชะลอการเปิดตัวและการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป เศรษฐกิจในประเทศเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้นโดยมาตรการของภาครัฐที่มีแรงหนุนจากการลงทุนโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ รถไฟฟ้าสายต่างๆ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยทั้งนี้ยังมีกลุ่มนักลงทุนต่างชาติจำนวนมากสนใจจะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย รวมถึงประเทศในแถบเอเชียที่กำลังเติบโต ซึ่งสนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับโรงแรมและการท่องเที่ยว

### 3.1.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการหลายโครงการในแต่ละพื้นที่ กลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ เป็นผู้กลุ่มมีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูง กระจายอยู่ในแต่ละพื้นที่ ซึ่งมีอยู่อย่างหลากหลาย ทำให้บริษัทฯ ไม่มีการพึ่งพิงลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

### 3.1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีการกู้ยืมจาก บริษัท อนุาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มตระกูลเทพเจริญ ส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ เท่านั้น อัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมกันเป็นอัตราเดียวกันกับที่กู้ยืมธนาคาร แม้ว่าในระหว่างปีจะมียอดเงินกู้ยืมจำนวนมาก แต่ก็มีการใช้คืนในระยะเวลาที่รวดเร็ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยใช้กลไกของตลาดทุน

## **ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน**

### **3.1.7 ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ**

งานก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ถือเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายของบริษัทฯ ปัจจุบัน บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างทั้งบ้านพักอาศัยแนวราบและอาคารชุด ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านคุณภาพและเวลา หากว่าจ้างผู้รับเหมาที่ไม่มีความชำนาญเพียงพอหรือมีปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงาน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา มีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดท้าวสดบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย รวมทั้งยังมีนโยบายชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมา และผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางการก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในกรณีอาคารชุด จะเลือกใช้ผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีประสบการณ์ และแบ่งการว่าจ้างแต่ละประเภทงานตามความเชี่ยวชาญจะไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวก่อสร้างงานทุกประเภทในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีผู้เชี่ยวชาญและทีมงานบริหารโครงการที่มากพอจะควบคุมงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน อีกทั้งมีแผนการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนากระบวนการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพที่ดีขึ้น และให้ความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน ในการตรวจสอบคุณภาพของงานให้ได้งานที่มีคุณภาพดี และลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน

### **3.1.8 ความเสี่ยงด้านการเงิน**

จากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะต้องมีการลงทุนในโครงการใหม่ที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลกำไรดำเนินงานและผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืนนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องมีการจัดหาแหล่งเงินทุน ในการพัฒนาโครงการ โดยการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น ระดมทุนเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,486.04 ล้านบาท ลดลง 174.77 ล้านบาท จากเดิม 1,660.82 ล้านบาท และมีหุ้นกู้จำนวน 2,085.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 676.16 ล้านบาท จากเดิม 1,408.95 ล้านบาท และมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 842.74 ล้านบาท ลดลง 219.66 ล้านบาท จากเดิม 1,062.40 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.81 เพิ่มขึ้น จากอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม 0.68 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงยึดนโยบายจำกัดอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า เพื่อบริหารจัดการเงินทุนให้มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

### **3.1.9 ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขาย**

การขายถือเป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้บริโภคซึ่งจะส่งผลต่อยอดขายของโครงการในระยะยาว โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในระดับสูงสุดรวมทั้ง การเปิดตลาดใหม่เพื่อให้บริษัทมียอดขายที่เติบโตอย่างยั่งยืน

### 3.1.10 ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยให้การสนับสนุนให้พนักงานได้มีโอกาสแสดงความสามารถเพื่อให้พนักงานรู้จักคุณค่าของตนเอง และเกิดความมุ่งมั่นที่จะนำความสามารถของตนมาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

## 3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### 3.2.1 ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ กลุ่มตระกูลกิตติอิสรานนท์ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 16.661 (ณ 8 มี.ค. 61) และอันดับที่สองเป็นกลุ่มตระกูล เทพเจริญถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 12.992 ซึ่งถ้าหากผู้ถือหุ้นใหญ่นี้ มีการรวมตัวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่อื่นๆ จะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นๆ ที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ รวมถึงวาระสำคัญที่ต้องใช้มติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 หากไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะไม่สามารถผ่านมติได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบ และพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง และเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัทฯ

### 3.2.2 ความเสี่ยงจากการบริหารที่พึ่งพิงผู้บริหารและผู้ถือหุ้น

ตราสินค้าของบริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ติดกับผู้บริหารและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คือตระกูลเทพเจริญ โดยนายวิญญู เทพเจริญ และนางศิริญา เทพเจริญ มีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัทฯ จนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีการเจริญเติบโตขึ้นเป็นลำดับ หากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ให้มีการกระจายอำนาจการบริหารจัดการ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่างๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ โดยได้เชิญผู้บริหารมืออาชีพที่ประสบความสำเร็จเข้ามาช่วยบริหารงานเพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิง



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และราคาประเมินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่รวมโครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามการประเมิน (บาท)	ประเภทสินทรัพย์
1	อนุศาสิริแกรนด์ คอนโด (บีเอ็มซี)	37 ไร่ (2,800.24 ตร.ม)	4117 ซอย สุขุมวิท 42 แขวง พระโขนง เขตคลองเตย กทม.	พื้นที่เช่าภายในโครงการ Bangkok Mediplex Center ติด BTS เอกมัย	25.07.60	357,754,980	Inventory, IP
2.1	โครงการพระราม 2 เฟส 1	21-1-39.8 (8,539.8 ตร.วา)	ถ.พระราม2 ต.บางน้ำจืด อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	โครงการบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับบน และโฮมออฟฟิศ	25.09.57	2,782,000,000	Inventory
2.2	โครงการพระราม 2 เฟส 2	64-2-01-9 (25,801.9 ตร.วา)		ที่ดินเปล่าและบ้านเดี่ยวระดับบน ริมทะเลสาบ			
2.3	โครงการพระราม 2 เฟส 3	66-0-9 (26,409.0 ตร.วา)		ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อสร้างบ้าน			
3	อูสา อเวนิว	4-2-5.8 (1,805.8 ตร.วา)	ถ.พระราม2 ต.บางน้ำจืด อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	พื้นที่เช่าภายในโครงการ อนุศาสิริ พระราม 2	24.02.60	360,363,000	IP
4	โครงการพาร์คเอ็กโซ	35,580.11 ตร.ม.	ถ.ประเสริฐมนูกิจ แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กทม.	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 6 อาคาร	28.08.59	2,020,000,000	Inventory
5	โครงการพาร์คเอ็กโซ สปอร์ตมอลล์	2-0-75.5 (875.5 ตร.วา)	ถ.ประเสริฐมนูกิจ แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กทม.	พื้นที่เช่าภายในโครงการพาร์ค เอ็กโซ มุ่งเน้นสถานที่ออกกำลังกาย	24.02.60	264,562,000	IP
6.1	โครงการพระราม 5	27-2-41.10 (11,041.10 ตร.วา)	พระราม 5 - กาญจนาภิเษก ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	บ้านเดี่ยวและโฮมออฟฟิศ สไตล์ Oriental	20.11.58	254,710,000	Inventory, Land bank
6.2				ที่ดินรอการพัฒนา			
7	โครงการ อีพ เอกมัยคอนโด	2-0-00 (860 ตร.วา)	ถ.เอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.	คอนโดมิเนียม 29 ชั้น	30.03.60	720,000,000	Inventory, IP
8.1	โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม บางโพ เฟส1	10-1-91.6 (4,191.6 ตร.วา)	ช.ประชากรราษฎร์ สาย 1 ซอย 28 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม.	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร	15.9.57	482,863,200	Inventory

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่รวมโครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามการ ประเมิน (บาท)	ประเภท สินทรัพย์
8.2	โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม บางโพ เฟส2		ช.ประชากรราษฎร์ สาย 1 ซอย 28 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม.	ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อสร้าง คอนโด			
9	โครงการ ณ ราษฎร์ สุวินทวงศ์	94-1-61 (37,761.0 ตร.วา)	ถ.สุวินทวงศ์ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กทม.	บ้านเดี่ยว โอมออฟฟิศ และ ทาวน์เฮ้าส์ภายใต้รูปแบบร่วมสมัย	20.11.58	332,258,000	Inventory
10	โครงการอนุศาชีวานี (พญา)	192-0.2.1(76,802.1 ตร.วา)	ถ.สุขุมวิท ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว ภายใต้แนวคิด บ้านสุขภาพ	04.05.59	1,680,000,000	Inventory
11	โครงการศรีราชา คอนโด 2	5-2-71 (2,271 ตร.วา.)	ถ.เลียบลำห้วยตาแลย์ แยกจาก ถ.สุขุมวิท (ทล.3) กม.ที่ 16+200 ต.บางพระ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	คอนโดมิเนียม	23.11.60	567,750,000	Inventory

ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และราคาประเมินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์บริษัทย่อย

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่รวมโครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	วันที่ ประเมิน	มูลค่าตามการ ประเมิน (บาท)	ประเภท สินทรัพย์
12	โครงการอนุศา มาย โอโซน	977-2-17 (391,017 ตร.วา)	ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	ที่ดินจัดสรร บ้านเดี่ยว โรงแรม สนามกอล์ฟ และที่ดินรอการพัฒนา ภายใต้แนวคิดบ้านสุขภาพ	27.12.60	2,199,260,000	Inventory, PPE, Land bank
13	โครงการมาย โอโซน เรสซิเดนซ์	25-0-0 (10,000 ตร.วา.)	ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	คอนโดมิเนียม 3 ชั้น 10 อาคาร	22.06.60	75,610,000	Inventory
14	โครงการ ลายา	4-3-12.75 (1,912.75ตร.วา.)	ติด ช.ลายัน 2 ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	โรงแรม	31.08.60	95,637,500	PPE
15	โครงการ ศรีราชา คอนโดเทล	11-2-11 (4,611 ตร.วา.)	กม.116-117 ต.บางพระ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	คอนโดมิเนียม	29.10.57	691,650,000	Inventory
16	โครงการ อนุศา สเตท ทาวเวอร์	19,642.23 ตร.ม.	1055 ถ. สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กทม.	คอนโดมิเนียม 230 ยูนิต	-	-	Inventory
17	โครงการ ลายา คอนโดมิเนียม	7-0-80.4 (2,880.4 ตร.วา.)	บ้านลายัน ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	คอนโดมิเนียม	31.08.60	144,020,000	Inventory
18	โครงการ อนุศา ชีวานี ภูเก็ต	59-2-96.8 (23,896.80 ตร.วา)	ซอยลุ่มไทร ถ.สายท่าเรือ ต.ปากคลอง อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	โรงแรม มุ่งเน้นไลฟ์สไตล์สุขภาพ	07.04.60	214,831,000	PPE

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่รวมโครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามการประเมิน (บาท)	ประเภทสินทรัพย์
19	โครงการ ฤๅศา เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	8-1-91 (3,391 ตร.วา)	ถ.โชตนา ซอย 8 ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่	คอนโดมิเนียม	08.08.60	106,848,000	Inventory
20	โครงการ ฤๅศา ศรีราชา แกรนด์ ซีวิว	5-2-71 (2,271 ตร.วา.)	ถ.สุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 115 ติดซอย ประตูลิขิต ต.บางพระ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	โรงแรม	23.11.60	567,750,000	PPE
21	โครงการ ฤๅศา พัทยา คอนโดมิเนียม	17-0-0 (6,800 ตร.วา.)	457 ถ.จอมเทียน สาย 1 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	คอนโดมิเนียม	18.10.59	204,000,000	Inventory
22	โครงการ ฤๅศา เลเจนด์ สยาม	118-2-44 (47,444 ตร.วา.)	ถ.สุขุมวิท ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี	สวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมไทย	22.12.59	1,446,200,000	PPE
23	อาคารสำนักงานใหญ่ บมจ.ฤๅศาสิริ และบริษัทย่อย	2,156.08 ตร.ม.	ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.	สำนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย	-	-	PPE

#### หมายเหตุ

1. ผู้ประเมินสินทรัพย์ คือ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน, สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลเป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์

#### 2. ประเภทสินทรัพย์ แบ่งเป็น 4 ประเภท

- 2.1. สินค้าคงเหลือ (Inventory) สินทรัพย์ประเภทสร้างเพื่อขาย
- 2.2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) (IP)
- 2.3. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (Property, Plant, Equipment) (PPE)
- 2.4. ที่ดินรอการพัฒนา (Land bank)

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย 17 บริษัท สรุปดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน	ร้อยละการถือหุ้น	
		ประเทศ	2560	2559
บริษัทย่อยทางตรง				
1. บริษัท อนุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อนุศา วอเตอร์แลนด์ จำกัด)	สวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมไทย	ไทย	99.99	99.99
2. บริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสนามกอล์ฟ	ไทย	75.00	75.00
3. บริษัท อนุศา ลายา จำกัด	ให้บริการเกี่ยวกับโรงแรมและพลาซ่า	ไทย	99.99	99.99
4. บริษัท อนุศา ศรีราชา คอนโดเทล จำกัด	ธุรกิจโครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม	ไทย	99.99	99.99
5. บริษัท อนุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	ธุรกิจการขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด และด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
6. บริษัท อนุศา วัน จำกัด	ธุรกิจให้บริการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซื้อขาย เช่า ให้เช่าพื้นที่ งานบริหารโครงการและงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
7. บริษัท อนุศา พาวเวอร์ จำกัด	ผู้ผลิต จำหน่าย เป็นตัวแทนจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานทุกชนิด ทุกประเภท แบบครบวงจร รวมทั้งถือหุ้นหรือลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	99.99	99.99
8. บริษัท อนุศา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด	ธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ ด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
9. บริษัท อนุศา ชีวานี้ ภูเก็ต จำกัด	ธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ ด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
10. บริษัท อนุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด	ธุรกิจห้องชุด การขายที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ ด้านอื่นๆ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
11. บริษัท อนุศา ศรีราชา แกรนด์ ซีวิว จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และงานบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
12. บริษัท อนุศา เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และงานบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ร้อยละการถือหุ้น	
			2560	2559
13. Nusarisi Logistics (BVI) Limited	ธุรกิจบริการด้านขนส่งทุกประเภท	British Virgin Islands	100.00	100.00
14. บริษัท อนุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-
15. บริษัท อนุศา ไม้ขาว บีช จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
1. บริษัท มาย โอโซน เรสซิเดนซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน )	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00
2. บริษัท อนุศา เพย์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อนุศา เลเจนด์สยาม จำกัด ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน)	ธุรกิจเป็นสื่อกลางในการรับชำระสินค้า	ไทย	-	99.99

ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน ที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หรือธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อยนั้น บุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยนั้นๆ โดยมีหน้าที่นำเสนอผลประกอบการ รวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯและ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ไม่ได้เป็นคู่ความหรือคู่กรณีดังต่อไปนี้

1. คดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (คดีที่มีจำนวนทุนทรัพย์สูงกว่าร้อยละ 5 ของ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือของบริษัทย่อยแล้วแต่กรณี ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด)
2. คดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้
3. คดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ

ส่วนคดีที่ยังไม่สิ้นสุดอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติมีจำนวน 14 คดี ทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 16,686,307.38 บาท อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น 10 คดี และอยู่ระหว่างการพิจารณาศาลอุทธรณ์ 3 คดี และอยู่ระหว่างการพิจารณาฎีกา 1 คดี (ข้อมูลเพียงวันที่ 7 มีนาคม 2561)

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ฤๅศาสิริ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	Nusasiri Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NUSA
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107537001595
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/209 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 13 (12 เอ) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ : 0-2030-1399 โทรสาร : 0-2030-1398 Home Page : <a href="http://www.nusasiri.com">www.nusasiri.com</a>
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
ทุนจดทะเบียน	10,488,054,292 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,641,078,761 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561)

### ข้อมูลบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 0-2009-9999 โทรสาร : 0-2009-9991
ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที. แอสโซซิเอท 491/27 สีสมพลาซ่า ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : 0-2234-1676, 0-2234-1678 โทรสาร : 0-2237-2133
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ที่ปรึกษากฎหมาย	ไม่มี