

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ลูกค้ามีความสุขอย่างยั่งยืน ได้รับบ้าน คอนโดมิเนียม และบริการที่โดนใจ ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อพนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นรายย่อย

พันธกิจ

ที่อนันดา เราได้พร้อมใจ ตั้งใจพัฒนาบุคลากรและองค์กรเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเปี่ยมไปด้วยคุณค่า ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2561

เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด มูลค่ารวม 3,500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.95 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 มีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB” แนวโน้ม “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่า 2,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.95 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 มีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB” แนวโน้ม “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด

เดือนมีนาคม

- บริษัทเปิดตัวโครงการ ไอดีโอ สาทร-วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง บนถนนกรุงธนบุรี ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีวงเวียนใหญ่ เพียง 140 เมตร ใกล้ใจกลางย่านธุรกิจ สาทร-สีลม โดยตัวโครงการถูกออกแบบภายใต้แนวคิด “The Gem of Sathorn” หลบจากทุกความวุ่นวายของเมืองสู่ความร่มรื่นและเงียบสงบ และ “New Urban Energy” ทุกมิติของการออกแบบ ได้ผสานนวัตกรรมและธรรมชาติเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

- บริษัทเปิดตัวโครงการ ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 กับแนวคิด The Living Wave ที่ออกแบบโครงการ ในสไตล์ Beach Club ริมหาด บนพื้นที่ส่วนกลางกว่า 1 ไร่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

เดือนมิถุนายน

- บริษัทเปิดตัวโครงการ 'ไอดีโอ พระรามเก้า-อโศก คอนโดมิเนียมบนทำเลศักยภาพติดถนนพระราม 9 ห่างจาก MRT สถานีพระราม 9 เพียง 450 เมตร

เดือนสิงหาคม

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดเคชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา พู จำกัด
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดเคชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด

เดือนกันยายน

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในเดือนกันยายนและเดือนตุลาคม จำนวน 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 8.50 ต่อปี ใน 5 ปีแรก มีอันดับความน่าเชื่อถือ “BB+” แนวโน้ม “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 8.50 ต่อปี ใน 5 ปีแรก มีอันดับความน่าเชื่อถือ “BB+” แนวโน้ม “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดเคชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มบริษัท ไทยเพรซิเดนทึฟูดส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไอดีโอ โมบิ รวงน้ำ จำกัด บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด และบริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด โดยกลุ่มบริษัท ไทยเพรซิเดนทึฟูดส์ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ในแต่ละบริษัท มูลค่ารวมของการลงทุนของทั้งสามรายการ 1,006 ล้านบาท
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม 2 โครงการ คือ ไอดีโอ รัชดา-สุทธิสาร บนทำเลศักยภาพย่านสุทธิสาร ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีสุทธิสาร เพียง 450 เมตร ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนเมืองได้อย่างลงตัวที่สุด และ เอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ บนถนนราชพฤกษ์ ห่างจาก BTS วุฒากาศ 470 เมตร ที่มีจุดเด่นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และ facilities ที่ครบครัน
- บริษัทเปิดตัวทาวน์โฮม 2 โครงการ คือ ยูนิโอทาวน์ ศรีนครินทร์-บางนา และ ยูนิโอทาวน์ สวนหลวง-พัฒนาการ

เดือนตุลาคม

- บริษัท เอเอส-เอสพีวี 5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ยี. ไอ. ซี. มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เพื่อเช่าที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนพญา สาย 2 โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 92 ตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องพักอาศัย (Serviced Apartment) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีนับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน (ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าและเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ) รวมทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวนกว่า 771 ล้านบาท

เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทเปิดตัวโครงการ ไอทีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์พอยท์ คอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า BTS บางนา เพียง 250 เมตร ด้วยตัวอาคารทันสมัยและสอดคล้อง Green Element ที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์ รายละเอียดไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

เดือนธันวาคม

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและขายหุ้นในบริษัทย่อยให้กับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51:49 ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 4 โครงการ ผ่าน 4 บริษัทย่อย ดังนี้ บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สารภี จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด และบริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด รวมมูลค่าการลงทุนของทั้ง 4 โครงการ 3,173 ล้านบาท
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 62.50:37.50 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย พู จำกัด

ปี 2560

เดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,000 ล้านบาท ไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 8.00 ต่อปี ใน 5 ปีแรก และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไปมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BB+” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เดือนเมษายน

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.95 ต่อปี

ครบกำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ "BBB" แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ "Stable" จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เดือนพฤษภาคม

- บริษัทเข้าร่วมทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจ เม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ("LPS") กับบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("LPN") ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด คิดเป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 12.50 บาท คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 12,500,000 บาท (สิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51 : 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 3 โครงการผ่าน 3 บริษัทย่อย ดังนี้ (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ภูเก็ต ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี2 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี เจวี5 จำกัด และ (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี6 จำกัด

เดือนสิงหาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่นักลงทุนในโครงการแอชตัน สीलม

เดือนกันยายน

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 74 : 26 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 2 โครงการผ่าน 2 บริษัทย่อย ดังนี้ (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี13 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี เจวี8 จำกัด

เดือนตุลาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ "หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้" ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี ครบกำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ "BBB" แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ "Stable" จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี2 จำกัด บริษัท เอเอช – เอสพีวี3 จำกัด และ บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ภูเก็ต เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี4 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

เดือนธันวาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่นักลงทุนในโครงการแอชตัน อโคก-พระราม 9 และไอดีโอ คิว วิดตอรี จำกัด มูลค่า 550 ล้านบาท และ 240 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี และ 2 ปี 3 เดือน ตามลำดับ

ปี 2559

เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 4 บริษัท ในชื่อบริษัท เจวี-โค1 จำกัด บริษัท เจวี-โค2 จำกัด บริษัท เจวี-โค3 จำกัด บริษัท เจมไลน์-38 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัทได้รับการเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรเป็น BBB ตราสารหนี้หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันเป็น BBB จาก BBB- และตราสารหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิเป็น BB+ จาก BB พร้อมแนวโน้ม Stable จาก Positive

เดือนพฤษภาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559” (ANAN16PA) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,000 ล้านบาท ไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอน อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 8.50 ต่อปี ใน 5 ปีแรก และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไปมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BB+” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เดือนกรกฎาคม

- การเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูชิ ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 3 โครงการผ่าน 3 บริษัทย่อย ดังนี้ (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เจมไลน์38 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เจวี-โค2 จำกัด และ (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี4 จำกัด

เดือนสิงหาคม

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 1 บริษัท ในชื่อบริษัท อนันดา เฮแพค บางจาก จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

เดือนกันยายน

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ในชื่อบริษัท เอดีซี-เจวี5 จำกัด และบริษัท เอดีซี-เจวี6 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

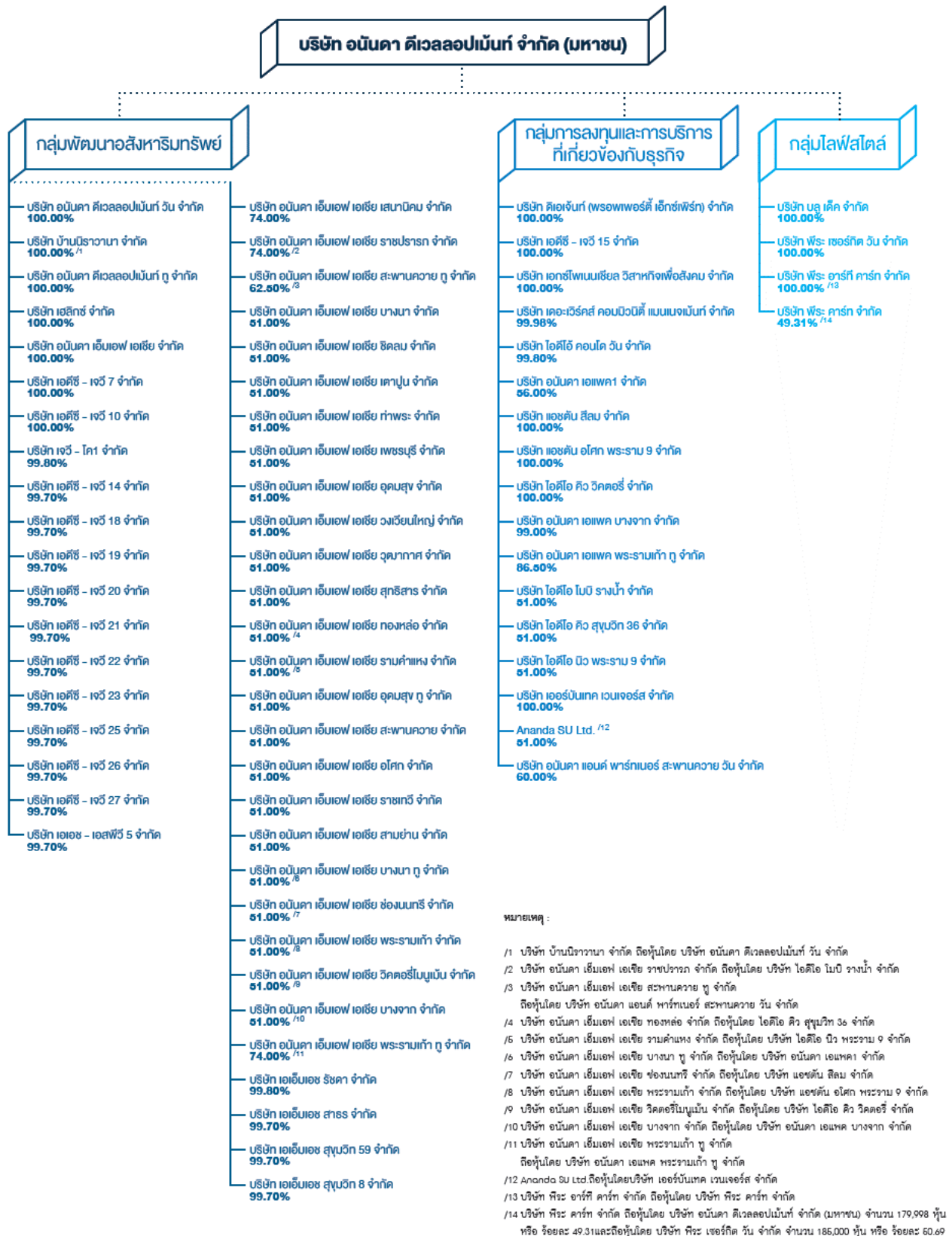
เดือนตุลาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ชนิระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้” ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559” จำนวน 3 ชุด มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2560 มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.05% ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2562 มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.50% ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2564 มูลค่า 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.00% ต่อปี โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- การเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูบิ ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี-เจวี 1 จำกัด
- บริษัทได้เช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เพื่อพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ โครงการดังกล่าวคาดว่าจะเป็นตัวอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาส 1/2563

เดือนธันวาคม

- การเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูบิ ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51: 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 2 โครงการผ่านบริษัทย่อย ดังนี้ (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระราม 9 จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เจวี-โค 3 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรีโมเน่แมน จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี-เจวี 3 จำกัด
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ในชื่อบริษัท เอดีซี-เจวี7 จำกัด และบริษัท เอดีซี-เจวี8 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

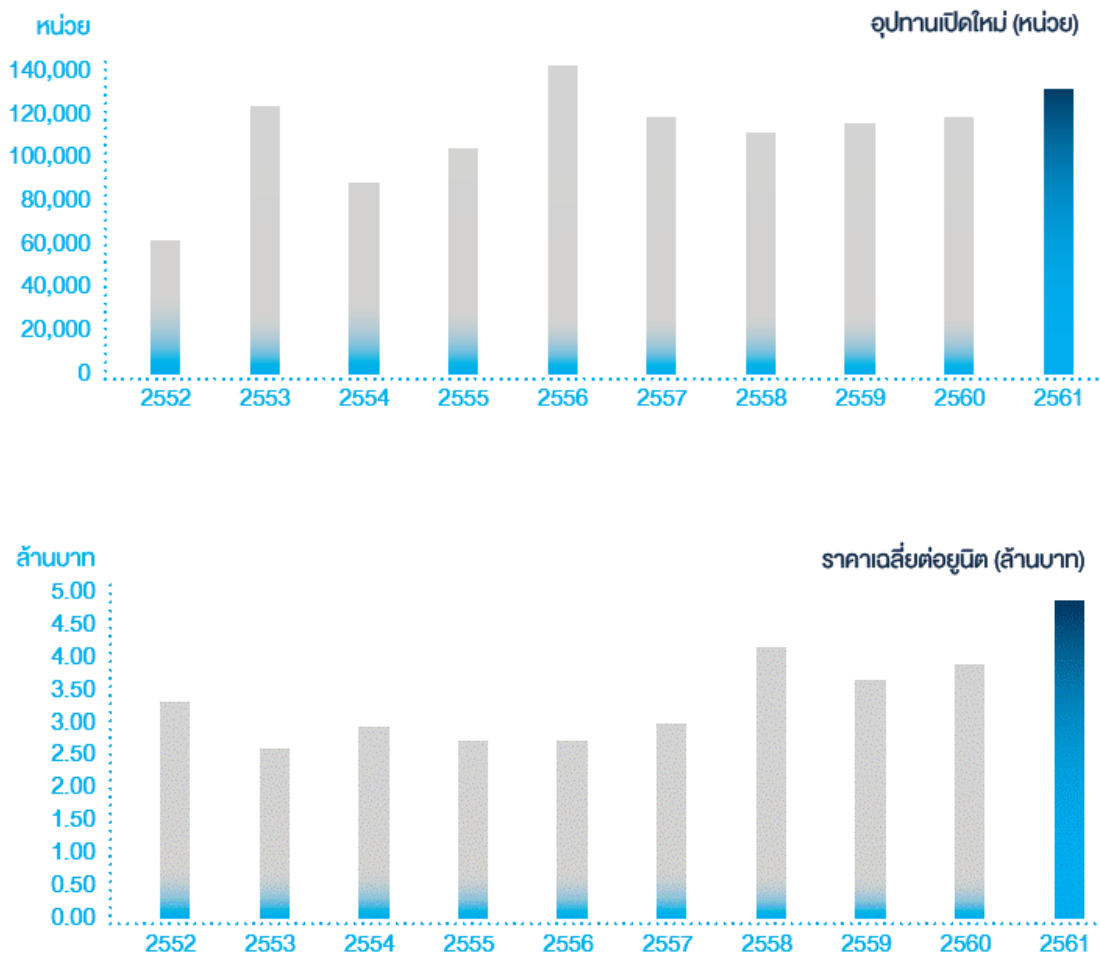


2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

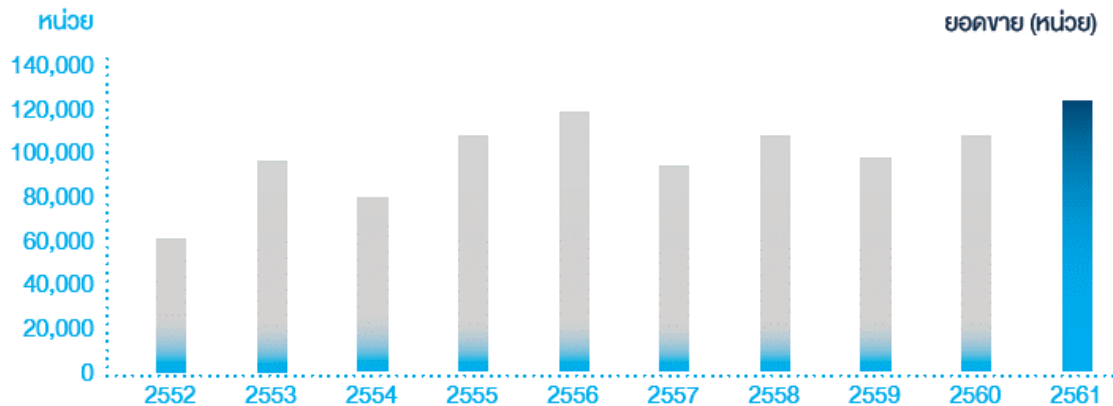
ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2561 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง ท่ามกลางปัจจัยท้าทายหลายประการทั้งภายในและภายนอกประเทศ ความต้องการของตลาดยังคงเติบโตในอัตราที่ใกล้เคียงกับอุปทาน แนวโน้มด้านราคายังคงปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อได้ขยายวงกว้างออกไปยังตลาดนอกประเทศ ด้านบริษัทต่างชาตินั้นให้ความสนใจในการร่วมลงทุนกับผู้พัฒนาโครงการในไทยอย่างต่อเนื่อง

ปี 2561 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานอุปทานที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เป็นจำนวน 125,118 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากปี 2560 ที่มีจำนวน 114,477 หน่วย โดยคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงที่สุด เท่ากับร้อยละ 59.4 ของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 อย่างไรก็ตาม หากคิดเป็นมูลค่าการเปิดโครงการใหม่แล้ว พบว่ามีจำนวน 565,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.1 จากปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 441,661 ล้านบาท โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 อยู่ที่ระดับ 4.52 ล้านบาท จากระดับ 3.86 ล้านบาทในปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งมาจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาสินค้าระดับราคาปานกลางถึงสูงเป็นสำคัญ

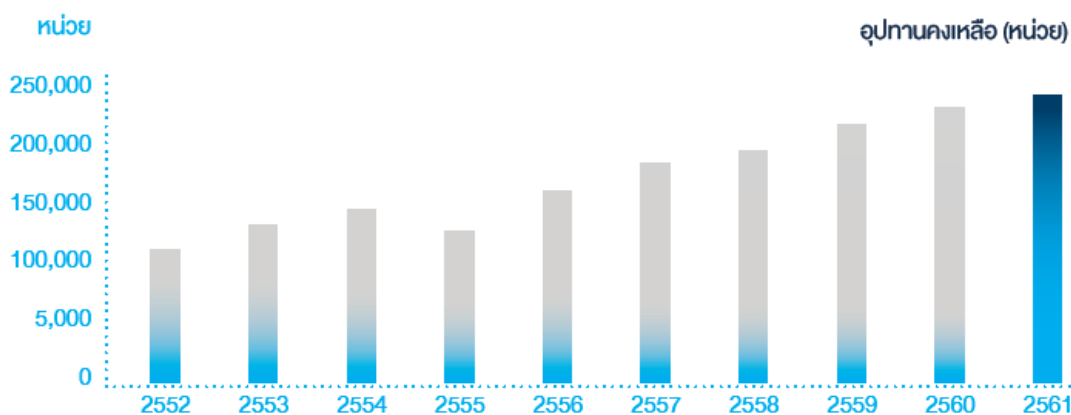


ทางด้านอุปสงค์หรือยอดขายโดยรวมในปี 2561 มีจำนวน 120,577 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จากปี 2560 โดยส่วนใหญ่มาจากยอดขายคอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 57.5 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ร้อยละ 25.8 และร้อยละ 10.5 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 6.3 มาจากที่อยู่อาศัยอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร



จำนวนอุปทานเปิดใหม่ในปี 2561 จำนวน 125,118 หน่วย ขณะที่อุปสงค์โดยรวม มีจำนวน 120,577 หน่วย ส่งผลให้อุปทานคงเหลือทั้งตลาด เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.3 จากสิ้นปี 2560 ที่มีจำนวน 195,227 หน่วย เป็น 199,768 หน่วย ณ สิ้นปี 2561 โดยจำแนกรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

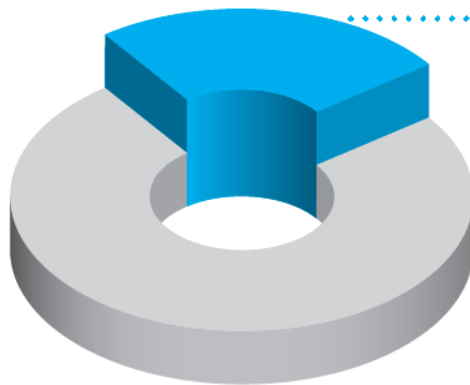
- คอนโดมิเนียม มีอุปทานคงเหลือที่ระดับ 81,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มีอุปทานคงเหลือในระดับ 63,222 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อนหน้า
- บ้านเดี่ยว มีอุปทานคงเหลือในระดับ 35,432 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.2 จากปีก่อนหน้า



อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 พบว่าจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมคงเหลือของโครงการที่มีระยะห่างไม่เกิน 300 เมตร ยังคงต่ำกว่าอุปทานคงเหลือของโครงการที่มีระยะห่างมากกว่า 300 เมตร จากรถไฟฟ้า ทั้งในกลุ่มราคาขายที่ 1-3 ล้านบาท และสูงกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญในการขาย

สต็อกคอนโดมิเนียม เปรียบเทียบตามระยะทางจากรถไฟฟ้า

ราคา 1-3 ล้านบาท
: 50,000 ยูนิต



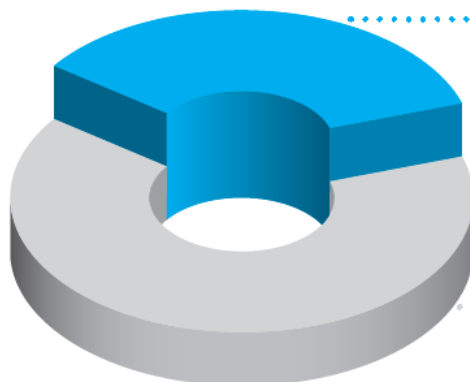
ระยะทาง < 300 เมตร

10,000 ยูนิต
25%

ระยะทาง > 300 เมตร

40,000 ยูนิต
75%

ราคา > 3 ล้านบาท
: 31,000 ยูนิต



ระยะทาง < 300 เมตร

11,000 ยูนิต
35%

ระยะทาง > 300 เมตร

20,000 ยูนิต
65%

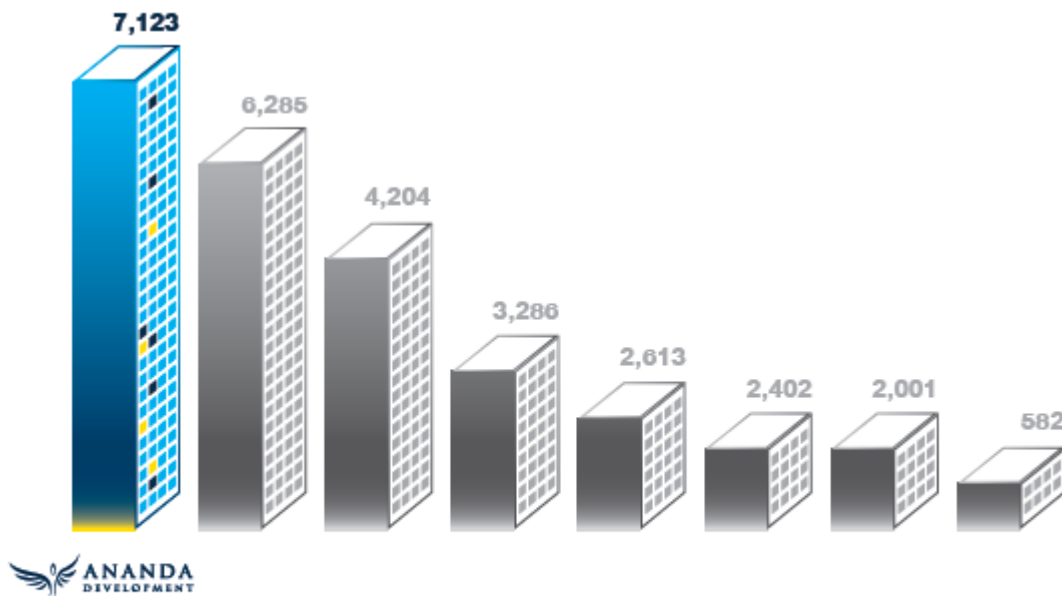
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรัวเรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) และ
ANANDA MARKET INTELLIGENCE

ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทและส่วนแบ่งทางการตลาด

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และเขตรอบกรุงเทพฯ ชั้นในที่มีอุปทานใหม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางที่ตึงยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการขาย อีกทั้ง ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่มีความหลากหลายและเป็นปัจเจก ทำให้ผู้พัฒนาโครงการต้องเร่งพัฒนาให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคเช่นกัน

อนันดาเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ซึ่งมีหลักการลงทุนที่เน้นพัฒนาโครงการใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงมีแบรนด์ที่หลากหลายตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ประกอบด้วย แบรนด์แอสตัน ไอดีโอ คิว ไอดีโอ โมบิ และไอดีโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 300 เมตร แบรินด์เอคิลิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 301-600 เมตร และแบรินด์ยูนิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า มากกว่า 600 เมตร นอกจากนี้ บริษัทยังพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าอีกด้วย

อนันดา ยังคงรักษาการเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายได้ในช่วงปี 2559 ถึง ปี 2561 และมีระยะห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 300 เมตร เป็นจำนวนสูงที่สุด คือ 7,123 ยูนิต โดยที่อนันดา มีเป้าหมายระยะยาวที่ยังจะคงรักษาความเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า และขยายฐานรายได้ไปในธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องในระยะยาว



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์เชี่ยลเอสเตส แอฟเฟร์ส จำกัด (AREA) และ ANANDA MARKET INTELLIGENCE

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการคอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยบริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ แอชตัน ไฮดีโอ คิว เวนีโอ ไฮดีโอ โมบี ไฮดีโอ เอลลิโอ และ ยูนิโอ โดยเน้นการเชื่อมโยงกับสถานีรถไฟฟ้า เพื่อสร้างความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัย ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ อาร์เทล แอริ อาร์เด็น เอโกล และยูนิโอ ทาวน์ ด้วยแนวคิดและการออกแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์ความต้องการในแต่ละกลุ่มลูกค้า

บริษัทเน้นรูปแบบธุรกิจที่มีการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนการซื้อที่ดิน บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง การตลาด ราคาที่เหมาะสม ค่าใช้จ่าย และวิเคราะห์กระแสเงินสดโดยละเอียด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ในทันทีหรือในระยะเวลาอันใกล้ นอกจากนี้ บริษัทยังพัฒนานวัตกรรมด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ และการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มและตอบโจทย์ลูกค้าในทุกไลฟ์สไตล์

บริษัทดำเนินงานโดยมีพันธมิตรหลักคือกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดซัง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่น ที่ช่วยสร้างความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2556 กล่าวคือ ได้มีการนำนวัตกรรมชั้นนำมาใช้ในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการของบริษัท ซึ่งทำให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ต้นทุนลดลง รวมถึงมีดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟู้ดซัง มีการพัฒนาโครงการร่วมกันทั้งหมด 30 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 128,000 ล้านบาท

นอกจากการสร้างแบรนด์ที่ชัดเจนและการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งภายในประเทศแล้ว บริษัทยังมีการขยายการขายไปยังต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในประเทศที่มีกำลังซื้อสูง เช่น จีน ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน เป็นต้น ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยในปี 2561 บริษัทมียอดขายจากผู้ซื้อต่างประเทศอยู่ที่ 10,119 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัวเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ 4 โครงการด้วยความร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ดี แอสคอตท์ ลิมิเตด ในทำเลศักยภาพสูงของกรุงเทพฯ เพื่อสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนนโยบายการดำเนินงานและกลยุทธ์ต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยท้าทายต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และได้มีการนำนโยบายและกลยุทธ์นั้นไปปฏิบัติเพื่อพัฒนาการดำเนินงานและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเน้นย้ำในเรื่องวินัยทางการเงินมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับ 1 เท่า รวมถึงมีการสำรองเงินสดอยู่ในระดับสูง และแข็งแกร่งเพียงพอเพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

บริษัทในเครือของอนันดา ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด และบริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด กลุ่มธุรกิจไลฟ์สไตล์ ประกอบด้วย บริษัท พีระเซอร์กิต วัน จำกัด บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด และ บริษัท บลู เด็ค จำกัด

โดยที่บริษัทในเครือทั้งหมด มีการทำงานสอดคล้องประสานกัน เพื่อสนับสนุนและขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจของอนันดาในภาพรวมให้เติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นในการรักษาความเป็นผู้นำในการสร้างคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ประจำ บนกรอบนโยบายของการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนหลักที่สำคัญของบริษัท และเน้นย้ำการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสังคมและสิ่งแวดล้อม

ลักษณะการประกอบธุรกิจและผลิตภัณฑ์

การประกอบธุรกิจและรายละเอียดของผลิตภัณฑ์

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ มีลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มธุรกิจไลฟ์สไตล์ โดยมีรายละเอียดในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

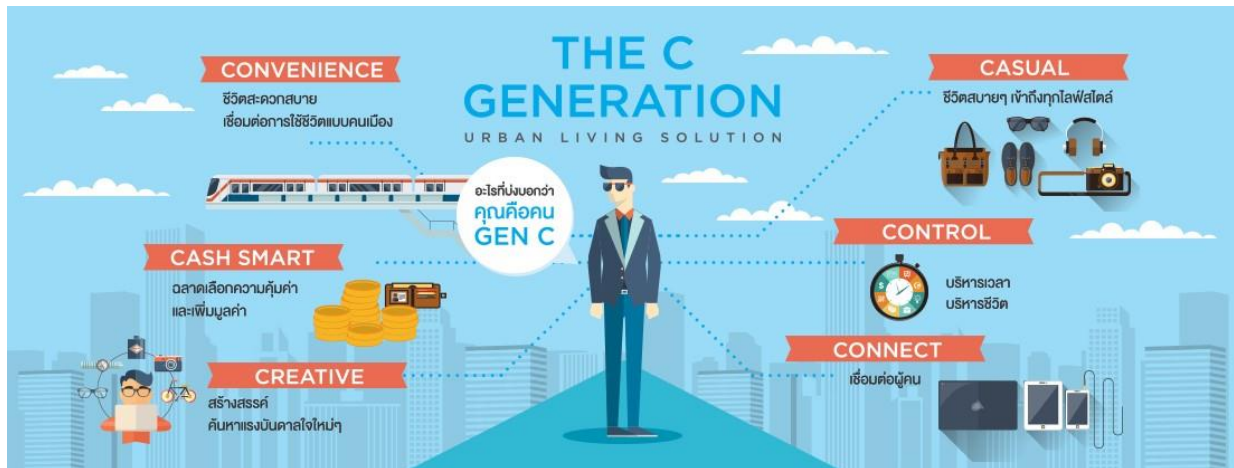
▪ โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เป็น “คำตอบสำหรับชีวิตคนเมือง” ที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่มีการเดินทางเชื่อมโยงด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

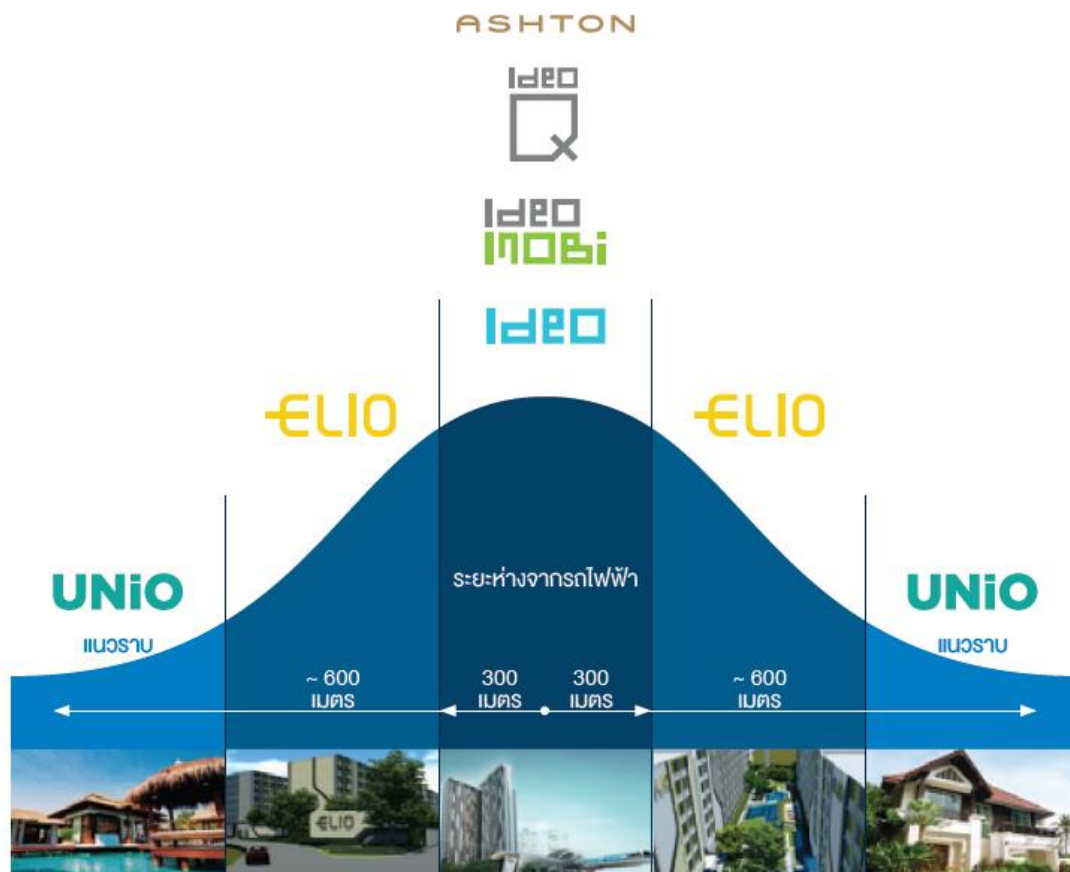
บริษัทได้ศึกษาและจำแนกผลิตภัณฑ์โดยมีปัจจัยตามระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าตั้งแต่ 0-300 เมตร 301-600 เมตร และ 600 เมตรขึ้นไป และได้มีการสร้างสรรค์แบรนด์โดยศึกษาจากความต้องการและไลฟ์สไตล์ของกลุ่มผู้บริโภคที่มีลักษณะเฉพาะตัวในปัจจุบัน

บริษัทมีแนวคิดในการแบ่งกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท กล่าวคือ กลุ่ม “Generation C” ซึ่งเป็นการแบ่งตามพฤติกรรมและวิถีการใช้ชีวิต ทั้งยังเป็นปรัชญาการใช้ชีวิตในรูปแบบที่ทำให้ “มีชีวิตที่สร้างสรรค์กับความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น” กลุ่ม GEN C มีคุณสมบัติที่ประกอบไปด้วย C's ดังนี้

- ✓ **Cash Smart:** ฉลาดบริหารเงิน มีความรู้ ความสามารถที่จะใช้เงินทำงาน
- ✓ **Control:** สามารถที่จะจัดการเวลาและชีวิตของตนเอง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้
- ✓ **Casual:** มีความสมดุลในการใช้ชีวิตระหว่างงานและเรื่องส่วนตัว ในแบบ Work Hard Play Harder
- ✓ **Creativity:** สนใจรายละเอียด ใส่ใจกับเรื่องศิลปะ การออกแบบที่สวยงาม และสิ่งที่ทำให้ชีวิตมีความสุนทรีย์มากขึ้น
- ✓ **Connect:** ใช้ชีวิตแบบออนไลน์เพื่อเข้าถึงข่าวสารและการพูดคุยกับคนรอบข้าง ทำให้ข้อจำกัดเรื่องเวลาและระยะทางกลายเป็นเรื่องที่เล็กลง
- ✓ **Convenience:** นิยมการใช้ชีวิตสะดวกสบายและไม่เสียเวลากับสิ่งที่คิดว่าไม่จำเป็น รู้จักใช้เทคโนโลยี เช่น แอปพลิเคชัน โซเชียลมีเดีย และชอบใช้ชีวิตอยู่ติดรถไฟฟ้า



Ananda Investment Principle



กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียมของอนันดา



ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการดังนี้

	1. ไอดีโอ สาทร-วงเวียนใหญ่ THE GEM OF SATHORN ย่านที่เปี่ยมไปด้วยเสน่ห์แห่งวิถีชีวิตดั้งเดิม ผ่องแผ้วด้วยพื้นที่ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนยุคใหม่ ทำเลที่เชื่อมสู่กรุงเทพฯ ชั้นในอย่างสะดวกรวดเร็ว แต่ได้ความเงียบสงบของย่านฝั่งธนฯ ใกล้ทั้งใจกลางย่านธุรกิจอย่างสาทร-สีลม และสถานศึกษาสำคัญ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ศักยภาพที่มีโอกาสขยายและเติบโตในอนาคต รายละเอียดโครงการ: หอชุดพักอาศัยสูง 28 ชั้น 508 ยูนิต เปิดโครงการ: มีนาคม 2561 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 140 เมตร จากสถานี BTS วงเวียนใหญ่
	2. ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 2 THE LIVING WAVE โครงการถูกออกแบบในสไตล์ Beach Club ริมหาดเล ให้ผู้อยู่อาศัยได้ปลีกตัวจากความวุ่นวายสู่การพักผ่อนที่สมบูรณ์แบบ บนพื้นที่ส่วนกลางกว่า 1 ไร่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย 5 อาคาร สูง 8 ชั้น รวม 992 ยูนิต เปิดโครงการ: มีนาคม 2561 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 600 เมตร จากสถานี BTS แบริ่ง

	3. ไอดีโอ พระราม 9 – อโศก NEW URBAN ENERGY ตอบโจทย์ทุกความต้องการของการอยู่อาศัย บนทำเลศักยภาพอย่าง พระราม 9 รายล้อมด้วยอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางที่หลากหลายและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย 1 อาคาร สูง 36 ชั้น 1,232 ยูนิต อาคารชุดเพื่อการค้า 1 อาคาร สูง 2 ชั้น อาคารชุดทาวน์วิลล่า 1 อาคาร สูง 4 ชั้น เปิดโครงการ: มิถุนายน 2561 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 450 เมตร จากสถานี MRT พระราม 9
	4. ไอดีโอ รัชดา-สุทธิสาร EVOLVE YOUR 24 ทำเลที่หาความอุ่นใจ เดินทางสะดวกสบาย บนจุดกึ่งกลางของศูนย์กลางทางธุรกิจใหม่อย่าง พระราม 9 และแหล่งไลฟ์สไตล์ที่ไม่หลับใหลของย่านรัชดา-สุทธิสาร ให้ผู้อยู่อาศัยเชื่อมต่อไปสู่ที่ต่างๆและวิถีชีวิตแบบใหม่ได้ตลอด 24 ชั่วโมง รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย 1 อาคาร สูง 24 ชั้น 410 ยูนิต เปิดโครงการ: กันยายน 2561 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 450 เมตร จากสถานี MRT สุทธิสาร
	5. เอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ TWIST TO BE EASY ต่อดิตชีวิตได้ง่ายในทุกด้านทั้ง Live-Work-Play ด้วยทำเลใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว ทั้งยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก นอกจากนี้ การออกแบบห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวโครงการยังช่วยให้ผู้อยู่อาศัยพักผ่อนได้ง่ายและในทันที รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A สูง 41 ชั้น อาคาร B สูง 35 ชั้น รวม 1,161 ยูนิต เปิดโครงการ: กันยายน 2561 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 470 เมตร จากสถานี BTS วุฒากาศ



6. ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์

ICONIC SMART LIVING

ด้วยแนวคิดการอยู่อาศัยแห่งอนาคต ที่สอดแทรกองค์ประกอบธรรมชาติและเทคโนโลยีเข้าด้วยกัน ทั้งดีไซน์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อขยายมิติแห่งการอยู่อาศัยให้สมบูรณ์แบบยั่งยืน

รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย 1 อาคาร (2 ตึก) สูง 32 ชั้น (2 ตึก) 1,162 ยูนิต

เปิดโครงการ: พฤศจิกายน 2561

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 250 เมตร จากสถานี BTS บางนา

การร่วมทุนกับพันธมิตรหลักในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2556 บริษัทได้ลงนามข้อตกลงเพื่อการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดซัง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดรายหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ด้วยความตั้งใจในการนำความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญใหม่ๆ มาดำเนินธุรกิจร่วมกัน อันนำมาซึ่งการยกระดับอสังหาริมทรัพย์ไทยสู่ระดับโลก

โดย ในปี 2561 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟูดซัง มีการลงนามพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 5 โครงการ ประกอบด้วย ไอทีโอ สาทร-วงเวียนใหญ่ ไอทีโอ รัชดา-สุทธิสาร เอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ และไอทีโอ คิว สะพานควาย และเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ 4 โครงการ คือ แอสคอตท์ ทองหล่อ แอสคอตท์ เอ็มบาซซี สาทร ซัมเมอร์เซท พระราม 9 และไลฟ์ สุขุมวิท 8 คิดเป็นมูลค่า 9 โครงการ 33,000 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟูดซัง มีการพัฒนาโครงการร่วมกันทั้งหมด 30 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 128,000 ล้านบาท

▪ โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์

บริษัทมีโครงการแนวราบที่หลากหลาย เพื่อตอบโจทย์และความต้องการในทุกกลุ่มลูกค้า ด้วยราคาขายครบคลุม ตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง ภายใต้แบรนด์ อาร์เทล แอริ อาร์เด็น เอโวล และยูนิโอทาวน์ โดยในปี 2556 บริษัทได้เปิดตัวกลุ่มโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ “เอโวล” (Atoll) เป็นกลุ่มแรก มุ่งเน้นการพักผ่อนสำหรับผู้อยู่อาศัย ด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 2.5 ล้านบาท ถึง 5 ล้านบาทต่อหลัง

ในปี 2558 บริษัทเปิดตัวแบรนด์ “อาร์เด็น” (Arden) เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในกรุงเทพฯ โดยมีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 7.5 ล้านบาท ถึง 18 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ใหม่ “อาร์เทล” (Artale) ราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 17 ล้านบาทและ 30 ล้านบาท และยังได้เปิดตัวโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ “แอริ” (Airi) ที่มีราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 11 ล้านบาท

ในปีเดียวกัน บริษัท เอลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ได้พัฒนาโครงการแนวราบกลุ่มใหม่ ภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ ทาวน์” (Unio Town) ซึ่งมีราคาเริ่มต้นประมาณ 2.59 ล้านบาท

ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท เอลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ในการเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหลักของโครงการ เพื่อเป็นการลดปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาภายนอกแต่เพียงอย่างเดียว

โครงการเนอวราบของบริษัทสามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ได้ดังต่อไปนี้



ในปี 2561 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเนอวราบ 6 โครงการ ดังนี้

	1. ยูนิโอ ทาวน์ เพชรเกษม 110 ทาวนโฮมของคนรุ่นใหม่ ที่ขึ้นชื่อความเป็นส่วนตัว เพียบพร้อมด้วยประโยชน์ใช้สอยที่คุ้มค่า ประกอบกับพื้นที่ส่วนกลางที่มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่เพื่อได้สัมผัสใกล้ชิดธรรมชาติ พื้นที่โครงการ: 11-3-73.3 ไร่ เปิดโครงการ: มิถุนายน 2561
	2. ยูนิโอ ทาวน์ ศรีนครินทร์-บางนา ด้วยแนวคิดที่ต้องการให้บ้านดูสมกลมกลืนไปกับธรรมชาติ กับพื้นที่ส่วนกลางที่เน้นการปลูกต้นไม้ใหญ่ ร่มรื่นและเติมเต็มการใช้ชีวิตได้ทุกวัย พื้นที่โครงการ: 22-3-17 ไร่ เปิดโครงการ: กันยายน 2561
	3. ยูนิโอ ทาวน์ สวนหลวง-พัฒนาการ ทาวนโฮมที่เติมเต็มความสมบูรณ์ให้กับการใช้ชีวิต เพียบพร้อมด้วยประโยชน์ใช้สอยที่คุ้มค่า และการออกแบบที่สอดคล้องไปกับธรรมชาติ พื้นที่โครงการ: 16-0-61 ไร่ เปิดโครงการ: กันยายน 2561

	4. แอริ พระราม 2 ด้วยแนวคิดในการถ่ายทอดมุมมองการสร้างงานศิลปะ พิถีพิถันในทุก รายละเอียด การออกแบบที่มีกลิ่นอายความเป็นญี่ปุ่น สร้างความงามของการอยู่อาศัยแบบไม่มีกรอบจำกัด พื้นที่โครงการ: 22-2-00 ไร่ เปิดโครงการ: กันยายน 2561
	5. แอริ แจ้งวัฒนะ ทุกองค์ประกอบในการอยู่อาศัยถูกออกแบบและจัดวางในแบบที่ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เลือกได้อย่างลงตัว ด้วยปรัชญาการออกแบบของญี่ปุ่น พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกท่ามกลางความร่มรื่น พื้นที่โครงการ: 23-0-82.9 ไร่ เปิดโครงการ: กันยายน 2561
	6. ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์ 30 บนแนวคิดการใช้ชีวิตให้เกิดความสมดุลและสมบูรณ์ครบในทุกด้าน ด้วยทาวน์โฮมที่ออกแบบให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน พื้นที่โครงการ: 19-1-09 ไร่ เปิดโครงการ: ธันวาคม 2561

■ การก่อสร้างคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ

บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอนันดา ก่อตั้งในปี 2556 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ด้วยแนวคิดที่ทางอนันดาต้องการลดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทรับเหมาจากภายนอกเพียงอย่างเดียว โดยอนันดาได้แต่งตั้งเฮลิกซ์เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบของบริษัท เฮลิกซ์ได้ช่วยขับเคลื่อนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน อีกทั้งยังทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ส่งมอบผลงานคุณภาพอย่างตรงเวลา เพื่อตอบสนองและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2561 มีโครงการของอนันดาที่เฮลิกซ์ดำเนินการก่อสร้าง เช่น ไอดีโอ คิว วิคตอรี ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4 อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์ อาร์เด็น พัฒนาการ เป็นต้น

ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

▪ บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ท) จำกัด

บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ท) จำกัด เป็นบริษัทในเครือของอนันดา ก่อตั้งในปี 2553 ทำธุรกิจเป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุดพักอาศัยในตลาดรองและช่วยจัดหาผู้เช่าให้แก่เจ้าของห้องชุด

การให้บริการของดิเอเจนท์ ไม่จำกัดอยู่เพียงโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเป็นผู้ให้บริการด้านตัวแทนซื้อขายคอนโดมิเนียมชั้นนำซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้หรือติดสถานีขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ดิเอเจนท์ ยังมีเป้าหมายในการเป็นผู้เสริมสร้างสภาพคล่องในตลาดรอง เพื่อเป็นการรักษามูลค่าการลงทุนของบริษัทสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

▪ บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการอาคารชุด ภายใต้การดูแลโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดอะเวิร์คส์ให้บริการด้านการบริหารจัดการโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว โดยจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ เดอะเวิร์คส์มุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานการให้บริการระดับสูงแก่ลูกค้าของบริษัท ส่งมอบบริการที่มีคุณภาพ ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายเพื่อสร้างความพึงพอใจและความไว้วางใจอย่างสูงสุด

นอกจากนี้ เดอะเวิร์คส์และดิเอเจนท์ยังทำงานประสานกัน โดยเจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ขายห้องชุดในตลาดรองจะเลือกใช้บริการผู้บริหารจัดการคอนโดมิเนียมในการให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับขั้นตอนการขาย การทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการของเดอะเวิร์คส์จึงมีส่วนช่วยในการแนะนำการให้บริการของดิเอเจนท์ ให้กับบุคคลที่สนใจใช้บริการของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

ธุรกิจไลฟ์สไตล์

▪ บริษัท พีระเซอร์กิต วัน จำกัด/ บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด/ บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด

ในปี 2552 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท พีระเซอร์กิต วัน จำกัด และบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ภายใต้ชื่อสนามแข่งรถ “พีระอินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต” และให้บริการเช่าสนามแข่งรถโกคาร์ท ในนามสนามแข่งรถโกคาร์ท “พีระ คาร์ท” ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองสนามตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี นอกจากนั้น บริษัทยังลงทุนใน บริษัท พีระอาร์ที คาร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจขายชิ้นส่วนยานยนต์และอะไหล่ เพื่อสนับสนุนการแข่งขันแข่งรถและการแข่งโกคาร์ทของพีระเซอร์กิตวัน และพีระคาร์ท

▪ บริษัท บลู เด็ค จำกัด

บริษัท บลู เด็ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ประกอบธุรกิจให้บริการศูนย์ออกกำลังกายแก่สมาชิกและบุคคลทั่วไปภายใต้ชื่อ “บลูเด็ค สपोर्टคลับ” ตั้งอยู่ในซอยกิ่งแก้ว 19 จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งยังประกอบธุรกิจร้านอาหารอิตาเลียน “แบคโค” ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่สปอร์ตคลับอีกด้วย

โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักมาจาก 3 กลุ่ม ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่านายหน้า และรายได้จากการให้บริการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้อื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า รายได้จากค่าบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการจัดหาที่ดิน และอื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม ตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม (งบการเงินรวม)					
	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,904.7	55.9	8,931.9	69.0	9,780.4	80.0
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	2,079.7	19.7	2,060.7	15.9	1,242.8	10.2
รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง	1,674.2	15.9	1,208.1	9.3	539.4	4.4
รายได้ค่าเช่าและบริการและการขายอาหารและเครื่องดื่ม	274.9	2.6	201.3	1.6	175.3	1.4
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	173.9	1.7	173.0	1.3	189.9	1.5
รายได้อื่นๆ (1)	447.4	4.2	375.2	2.9	302.0	2.5
รวมรายได้	10,554.8	100.0	12,950.2	100.0	12,229.8	100.0

หมายเหตุ (1) รายได้อื่นๆ รวมถึง ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า และรายได้อื่นๆ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เทคโนโลยี และสถานการณ์ต่างๆ

ภายใต้สภาวะการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบ และข้อบังคับ แนวโน้มการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีของโลกที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนความคาดหวังของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการวางแผนและกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะทางเศรษฐกิจ ซึ่งรวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น พิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต การบริหารกระแสเงินสดของบริษัทให้อยู่ระดับที่เหมาะสม เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีการประชุมเพื่อประเมินสถานการณ์เป็นประจำ โดยเปรียบเทียบข้อมูลจากสถาบันและแหล่งที่เชื่อถือได้สำหรับใช้ประกอบการพิจารณาและใช้เป็นข้อมูลพิจารณาแนวทางการดำเนินงานธุรกิจ

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงผู้ประกอบการแต่ละราย ต่างก็ใช้กลยุทธ์การตลาดหรือการส่งเสริมการขาย ตลอดจนการสร้างและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายและการรับรู้รายได้ของบริษัท

ด้วยชื่อเสียงของบริษัทซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและช่วยลดเวลาในการเดินทาง ทำให้โครงการของบริษัทยังคงเป็นที่ต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ และนอกจากนี้ บริษัทมีการทบทวนแผนการออกโครงการให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ รวมถึงกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ และการวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน และเพื่อบริหารยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมาย เช่น แผนงานในการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับสมาชิกอนันดา (Ananda Member Club) แผนการพัฒนาคุณภาพของโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้ง บริษัทยังคงพัฒนาการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

จากสถานการณ์ปัจจุบันที่สภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการแต่ละราย โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร หรือ พื้นที่ที่อยู่ในแนวระบบขนส่งต่างๆ และจากการที่บริษัทมีนโยบายการไม่ถือครองที่ดินเปล่าก่อนการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทที่มีความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินได้ไม่เป็นตามแผนธุรกิจ ตลอดจนราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน

การพัฒนาโครงการและอาจทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการเพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของบริษัทกำหนดไว้

เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า ซึ่งจะนำไปใช้เป็นกรอบในการพิจารณาทำเลและราคาที่เหมาะสมกับนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมคล้อยตามแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้

สำหรับประเด็นความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ เนื่องจากติดข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย หรือ ต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนั้น

บริษัทได้ดำเนินการลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดเตรียมบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการออกสำรวจตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการรังวัดขอบเขต หรือหากมีข้อสงสัยในประเด็นเรื่องความกว้างเขตทาง ความเป็นสาธารณะ ประเด็นระเบียบ ข้อห้าม ของทางราชการ ผังเมือง แนวเวนคืนที่ดิน การเชื่อมทาง หรือประเด็นอื่นๆ บริษัทมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประสานงานเพื่อขอคำรับรองจากหน่วยราชการต่างๆ และจัดจ้างผู้ประเมินอิสระในการทำประเมินราคาที่ดิน นอกจากนี้ กระบวนการสรรหาและจัดซื้อที่ดิน จะดำเนินการผ่านรูปแบบของคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูงที่มีความเชี่ยวชาญในด้านที่ดินและการพัฒนาที่ดิน ด้านธุรกิจ ด้านการเงิน ด้านกฎหมายและข้อกำหนดของราชการ ด้านบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทสามารถซื้อที่ดินที่มีคุณภาพและราคาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อสามารถสร้างรายได้ตามแผนธุรกิจตามที่บริษัทกำหนดไว้ได้

4. ความเสี่ยงจากกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องตลอดกระบวนการพัฒนาโครงการ ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ความพึงพอใจของลูกค้า การรับรู้รายได้ของบริษัท และความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย

เพื่อลดความเสี่ยงจากกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทมีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อดูแลความสอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ รวมทั้งที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ

5. ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ล่าช้าจากแผนงานที่กำหนดไว้

5.1 ผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนรอบข้าง

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรวมถึงชุมชนข้างเคียง หากไม่มีกระบวนการในการบริหารจัดการและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเพียงพอและเคร่งครัด อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญจนนำไปสู่การฟ้องร้องดำเนินคดีจนถึงการใช้คำสั่งศาลในการระงับการก่อสร้างฉุกเฉิน ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและการทำธุรกิจของบริษัท รวมถึงภาพลักษณ์ขององค์กร

บริษัทได้กำหนดให้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ด้วยการจัดตั้งทีมงาน “ชุมชนสัมพันธ์” เพื่อเป็นช่องทางในการติดต่อ ในกรณีชุมชนข้างเคียงได้รับผลกระทบ และรับผิดชอบต่อกระบวนการบริหารความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ ทั้งระหว่างก่อสร้างและหลังส่งมอบ รวมถึงพิจารณาหลักเสียงทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในพื้นที่อ่อนไหวตั้งแต่กระบวนการการจัดหาและจัดซื้อที่ดิน

5.2 ผลกระทบจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ

ปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีโครงการระหว่างก่อสร้างหลายโครงการ รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐอีกเป็นจำนวนมาก จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทล่าช้า หรือไม่ได้คุณภาพตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้ ไม่สามารถโอนบ้านและห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบางส่วนจากระบบก่อสร้างเดิม (Conventional) มาเป็นการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ทำให้ก่อสร้างได้เร็วขึ้นและสามารถลดการใช้แรงงาน นอกจากนี้ บริษัทยังคงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมา (กลุ่มพันธมิตร KAIZEN) ในการวางแผนและบริหารโครงการร่วมกัน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด จากแผนบริหารความเสี่ยงข้างต้น บริษัทได้ทำการปฏิบัติและติดตามความคืบหน้าของสถานะการก่อสร้างกับผู้รับเหมาอยู่สม่ำเสมอ ส่งผลให้บริษัทสามารถส่งมอบห้องชุด บ้าน ให้กับลูกค้าได้ตามเวลาที่กำหนดไว้และสามารถรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้

6. ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ

ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ จำนวนยูนิตจะถูกกำหนดให้สอดคล้องความต้องการของผู้บริโภค โดยอ้างอิงจากข้อมูลของการขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น อาจส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้อาจมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะ

ในโครงการแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จะทำการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น หากยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที หรือในกรณีที่พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย บริษัทมีแนวทางการลดความเสี่ยงจากการมียูนิตเหลือขายโดยมุ่งเน้นการทำวิจัย เชิงลึก เพื่อพัฒนารูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก และเน้นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในขณะนั้น เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้าอีกด้วย

7. ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

จากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนของประเทศอยู่ในระดับสูง ตลอดจนผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) มากขึ้น

สำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) อาจส่งผลกระทบต่อในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะขึ้นด้วยการสร้างความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท การบริหารสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 : 1 เท่า เพื่อบริหารจัดการเงินทุนให้มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม และบริษัทมีเงินทุนและวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอสำหรับการขยายตัวทางธุรกิจ ตลอดจนมีสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรที่พร้อมให้การสนับสนุนสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

ในส่วนของสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) อาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจาก ลูกค้าที่ซื้ออยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้น หลักเกณฑ์สำหรับการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยสำคัญที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ สัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน โดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อ ธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็วทั้งนี้ บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

8. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

จากการเปลี่ยนแปลงในด้านนวัตกรรม เทคโนโลยี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ในอนาคต (Disruptive) และด้วยกลยุทธ์ของบริษัทที่ต้องการขยายธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในอนาคต ทำส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้องแสวงหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ๆ หากตัดสินใจที่จะลงทุนในโอกาสทางธุรกิจแล้ว การลงทุนดังกล่าวอาจต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อที่จะพัฒนาธุรกิจใหม่ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นอาจเผชิญกับความเสี่ยงในด้านผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

เพื่อให้มั่นใจว่า ธุรกิจใหม่ที่เข้าไปลงทุนสามารถสร้างมูลค่ารวมให้กับบริษัทไม่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนการลงทุน ตลอดจนมีความสามารถเพิ่มมูลค่า และ/หรือผลตอบแทนให้กับบริษัทได้ในอนาคต ซึ่งบริษัทมีการกำหนดกระบวนการพิจารณาการลงทุนตามขั้นตอน มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ให้ความเห็นต่อการลงทุนอย่างรอบคอบ เช่น การลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตของบริษัท ผลตอบแทนการลงทุนให้เป็นไปตามเกณฑ์ของบริษัท การประเมินความเสี่ยงของโครงการ รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานของการลงทุน และเฝ้าระวังการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ทำให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 17,351 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)
ต้นทุนที่ดิน	15,358
งานระหว่างก่อสร้าง	14,471
ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการและค่าที่ปรึกษา	575
ต้นทุนการกู้ยืม	1,032
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(13,809)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(57)
หักปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิ	(219)
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,351

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2561 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง-อินเตอร์เนชั่น	อาคารชุดพักอาศัย	542.55	ANAN	ไม่มีภาระผูกพัน
2	สุขุมวิท 31	อาคารชุดพักอาศัย	411.14		
3	อาร์เด็น ลาดพร้าว 71	ทาวน์เฮ้าส์	10.79		
4	แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	อาคารชุดพักอาศัย	942.37		
5	อาร์เด็น พัฒนาการ 20	โครงการบ้านจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์	40.11		
6	แอรี่ พระราม 5 - ราชพฤกษ์	โครงการบ้านจัดสรร	363.41		
7	อาร์เทล พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	519.73		
8	เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา	โครงการบ้านจัดสรร	330.21		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
9	Cream Bridge	โครงการบ้านจัดสรร	292.17		ไม่มีภาระผูกพัน
10	อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์	โครงการบ้านจัดสรร	955.53		
11	แอรี่ พระราม 2	โครงการบ้านจัดสรร	420.41		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2561 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
12	แอรี่ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	452.67		
13	ยูนิโอ สุขุมวิท 72	อาคารชุดพักอาศัย	860.54	Helix	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
14	เวนิโอ สุขุมวิท 10	อาคารชุดพักอาศัย	129.80		ไม่มีภาระผูกพัน
15	ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม	อาคารชุดพักอาศัย	81.33	Helix	ไม่มีภาระผูกพัน
16	ยูนิโอ เอช ดิวานนท์	อาคารชุดพักอาศัย	593.01		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
17	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	อาคารชุดพักอาศัย	307.42		
18	ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา-คลอง 4	โครงการบ้านจัดสรร	452.05		
19	ยูนิโอ ทาวน์ ศรีนครินทร์-บางนา	โครงการบ้านจัดสรร	422.52		
20	ยูนิโอ ทาวน์ ยูนิโอ ทาวน์ เพชรเกษม 110	โครงการบ้านจัดสรร	207.39		
21	ยูนิโอ ทาวน์ สวนหลวงพัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	297.53		
22	ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์	โครงการบ้านจัดสรร	334.74		
23	ยูนิโอ ทาวน์ ประชาอุทิศ 76	โครงการบ้านจัดสรร	410.60		
24	ยูนิโอ ทาวน์ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	470.95		
25	เอโวล บาห์ลี บีช	โครงการบ้านจัดสรร	401.01	ADO, BN	ไม่มีภาระผูกพัน
26	JV-CO1	อาคารชุดพักอาศัย	292.21	JV-CO1	ไม่มีภาระผูกพัน
27	ADC-JV7	อาคารชุดพักอาศัย	931.22	ADC-JV7	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
28	ADC-JV10	อาคารชุดพักอาศัย	1,422.22	ADC-JV10	
29	ADC-JV18	อาคารชุดพักอาศัย	4.78	ADC-JV18	ไม่มีภาระผูกพัน
30	ADC-JV21	อาคารชุดพักอาศัย	0.16	ADC-JV21	
31	ADC-JV22	อาคารชุดพักอาศัย	569.70	ADC-JV22	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
32	ADC-JV23	อาคารชุดพักอาศัย	1,015.73	ADC-JV23	
33	ADC-JV25	อาคารชุดพักอาศัย	1,024.41	ADC-JV25	
34	ADC-JV26	อาคารชุดพักอาศัย	1,624.28	ADC-JV26	
รวม			17,350.69		

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	ราคาทุน (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการด้อยค่า (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารสำนักงานให้เช่า	555.86	(73.03)	(18.34)	464.49
รวม	555.86	(73.03)	(18.34)	464.49

3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	102.05	ไม่มี
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	366.24	ไม่มี
อุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	84.27	ไม่มี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	103.20	ไม่มี
ยานพาหนะ	สถาบันการเงิน	18.25	เช่าซื้อรถยนต์และรถตู้
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	9.99	ไม่มี
รวม		684.00	

4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	209.91
ค่าสิทธิรอตัดบัญชี	-
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	77.96
รวม	287.87

5. เครื่องหมายบริการที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก ^{1/}	อายุ
1		บริษัท	36	20 พ.ค. 57 - 19 พ.ค. 67
2		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
3		บริษัท	36	
4		บริษัท	36	
5		บริษัท	36	

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก ^{1/}	อายุ
6		บริษัท	36	14 มิ.ย. 60 - 13 มิ.ย. 70
7		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
8		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
9		บริษัท	36	
10		บริษัท	36	9 ส.ค. 56 - 8 ส.ค. 66
11		บริษัท	36	
12		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
13		บริษัท	36	
14		บริษัท	36	
15		บริษัท	36	
16		บริษัท	36	
17		บริษัท	36	
18		บริษัท	36	26 พ.ค. 57 - 25 พ.ค. 67

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก ¹	อายุ
19		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
20		บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด	37	9 ส.ค. 56 - 8 ส.ค. 66
21		บริษัท บลูเด็ค จำกัด	40	11 ส.ค. 53 - 10 ส.ค. 63
22		บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด	41	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65

หมายเหตุ จำพวกสินค้าตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543 ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- สินค้าจำพวกที่ 36 หมายถึง บริการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์
- สินค้าจำพวกที่ 37 หมายถึง บริการรับเหมาก่อสร้าง
- สินค้าจำพวกที่ 40 หมายถึง บริการสโมสรออกกำลังกายสถานบริการด้านกีฬา
- สินค้าจำพวกที่ 41 หมายถึง บริการ สนามกีฬา สนามบริการด้านกีฬา

4.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีนโยบายการลงทุน ดังนี้

นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หรือ การลงทุนในบริษัทร่วมค้า (Joint Venture) สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่นั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัท เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว จำนวนกรรมการที่ส่งเข้าเป็น จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยมีเหตุผลอันสมควร
- บริษัทจะลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักทั้งหมดรวมกันได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินเฉพาะบริษัท
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน

5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มีใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมบริษัทย่อย จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

บริษัทจะเปิดเผยการลงทุนในธุรกิจใดๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง มูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัท ในแบบ 56-1 และรายงานประจำปีที่จะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สัญลักษณ์	:	ANAN
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
ทะเบียนเลขที่	:	0107554000119
ทุนจดทะเบียน	:	333,300,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	333,300,000 บาท
ประเภทและจำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ จำนวน 3,333,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 0.10 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 ชั้น 11 อาคารเอฟวายไอ ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : (662) 056-2222 โทรสาร : (662) 056-2332
โฮมเพจ	:	www.ananda.co.th และ www.ideocondo.com

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991
- นายทะเบียนหุ้นกู้
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2638-8000 โทรสาร 0-2657-3333

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ

เขตราษฎร์บูรณะกรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2470-1994

■ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2298-0821 โทรสาร 0-2298-0835

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2296-4788 0-2296-5004

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ

เขตราษฎร์บูรณะกรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2470-1994

■ ผู้สอบบัญชี

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

- | | | |
|------------------|-----------------|---|
| 1. นายโสภณ | เพิ่มศิริวัลลภ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3182 และ/หรือ |
| 2. นางสาวรุ่งนภา | เลิศสุวรรณกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3516 และ/หรือ |
| 3. นายชยพล | ศุภเศรษฐนันท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3972 และ/หรือ |
| 4. นางสาวพิมพ์ใจ | มานิตขจรกิจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4521 และ/หรือ |
| 5. นางสาวรสพร | เดชอาคม | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5659 และ/หรือ |
| 6. นางสาวสุนณา | พันธ์พงษ์สานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5872 |

■ ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

เลขที่ 540 อาคารเมอริควีทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	2,155,981,405	2,155,981,405	431,196,281	5	431,196,279	100.00
2.	บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	700,000,000	700,000,000	7,000,000	100	6,999,998	100.00 ¹
3.	บริษัท เอดีซี - เจวี 7 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	240,000,000	240,000,000	2,400,000	100	2,399,998	100.00
4.	บริษัท เอดีซี - เจวี 10 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	500,000,000	500,000,000	5,000,000	100	4,999,997	100.00
5.	บริษัท เจวี-โค1 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	998	99.80

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
6. บริษัท เอดีซี - เจวี 14 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
7. บริษัท เอดีซี - เจวี 18 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
8. บริษัท เอดีซี - เจวี 19 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
9. บริษัท เอดีซี - เจวี 20 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
10. บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
11. บริษัท เอดีซี - เจวี 22 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
12. บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
13. บริษัท เอดีซี - เจวี 25 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
14. บริษัท เอดีซี - เจวี 26 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
15. บริษัท เอดีซี - เจวี 27 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
16. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เซนานิคม จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	650,000,000	650,000,000	6,500,000	100	4,809,999	74.00
17. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	850,000,000	850,000,000	8,500,000	100	4,334,999	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
18. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	550,000,000	550,000,000	5,500,000	100	2,804,999	51.00
19. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000,000,000	1,000,000,000	10,000,000	100	5,099,999	51.00
20. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	625,000,000	625,000,000	6,250,000	100	3,187,499	51.00
21. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	400,000,000	400,000,000	4,000,000	100	2,039,999	51.00
22. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	350,000,000	350,000,000	3,500,000	100	1,784,999	51.00
23. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	425,000,000	425,000,000	4,250,000	100	2,167,499	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
24. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	550,000,000	550,000,000	5,500,000	100	2,804,999	51.00
25. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	450,000,000	450,000,000	4,500,000	100	2,294,999	51.00
26. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	550,000,000	550,000,000	5,500,000	100	2,804,999	51.00
27. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามเกล้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	600,000,000	600,000,000	6,000,000	100	3,059,999	51.00
28. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	300,000,000	300,000,000	3,000,000	100	1,529,999	51.00
29. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	750,000,000	750,000,000	7,500,000	100	3,824,999	51.00 ²

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
30. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซองนทรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	600,000,000	600,000,000	6,000,000	100	3,059,999	51.00 ³
31. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	100	5,609,999	51.00 ⁴
32. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเน่ย์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	475,000,000	475,000,000	4,750,000	100	2,422,499	51.00 ⁵
33. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	500,000,000	500,000,000	5,000,000	100	3,699,999	74.00 ⁶
34. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	600,000,000	600,000,000	6,000,000	100	3,059,999	51.00 ⁷
35. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามคำแหง จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	550,000,000	550,000,000	5,500,000	100	2,804,999	51.00 ⁸

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
36. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	950,000,000	950,000,000	9,500,000	100	4,844,999	51.00 ⁹
37. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า พู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000,000,000	1,000,000,000	10,000,000	100	7,399,999	74.00 ¹⁰
38. บริษัท อนันดา เอแอนด์1 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	รองรับการร่วมทุน/ ร่วมค้า	สามัญ	398,500,000	398,500,000	3,985,000	100	2,231,599	56.00
39. บริษัท แอชตัน โอโศก พระราม 9 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	620,000,000 550,000,000	341,000,000 550,000,000	6,200,000 5,500,000	100 100	6,200,000 0	100.00 0
40. บริษัท ไอดีโอ คิว วิดตอร์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	270,000,000 240,000,000	189,000,000 240,000,000	2,700,000 2,400,000	100 100	2,700,000 0	100.00 0
41. บริษัท ไอดีโอ โมบี รวงน้ำ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	795,990,000	718,858,569	7,959,900	100	4,059,548	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
42. บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	664,430,000	555,995,024	6,644,300	100	3,388,592	51.00
43. บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	599,670,000	544,620,294	5,996,700	100	3,058,316	51.00
44. บริษัท อนันดา แอพค พระรามเก้า ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	รองรับการร่วมทุน/ ร่วมค้า	สามัญ	772,300,000	772,300,000	7,723,000	100	6,679,394	86.50
45. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	850,000,000	850,000,000	8,500,000	100	4,334,999	51.00
46. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	450,000,000	450,000,000	4,500,000	100	2,294,999	51.00
47. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,150,000,000	1,150,000,000	11,500,000	100	7,187,499	62.50 ¹¹

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
48. บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	รองรับการร่วมทุน/ ร่วมค้า	สามัญ	723,586,000	723,586,000	7,235,860	100	4,341,516	60.00
49. บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	998	99.80
50. บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
51. บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
52. บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70
53. บริษัท เอเอช - เอสพีวี 5 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	997	99.70

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
54. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าพื้นที่	สามัญ	300,000,000	300,000,000	60,000,000	5	59,999,998	100.00
55. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าพื้นที่	สามัญ	900,000,000	900,000,000	9,000,000	100	8,999,998	100.00
56. บริษัท เฮลิคส์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	รับเหมาก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลิตและจำหน่าย วัสดุก่อสร้าง	สามัญ	1,192,200,000	1,192,200,000	11,922,000	100	11,921,998	100.00
57. บริษัท แอชตัน สิล์ม จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	338,000,000 300,000,000	338,000,000 300,000,000	3,380,000 3,000,000	100 100	3,380,000 0	100.00 0
58. บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	สามัญ	20,000,000	20,000,000	200,000	100	199,997	100.00
59. Ananda SU Ltd. Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	สามัญ	100 เหรียญสหรัฐ	100 เหรียญสหรัฐ	100	1 เหรียญสหรัฐ	51	51.00 ¹²

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
60. บริษัท บลู เด็ค จำกัด 189 หมู่ 12 ต. ราชพาชะ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่มและให้บริการ สมาชิกสปอร์ตคลับ	สามัญ	233,000,000	233,000,000	2,330,000	100	2,329,998	100.00
61. บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ให้บริการเกี่ยวกับ สนามแข่งรถ	สามัญ	45,000,000	45,000,000	450,000	100	449,998	100.00
62. บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วน อุปกรณ์ยานยนต์	สามัญ	2,000,000	2,000,000	20,000	100	9,000	45.00 ^{/13}
63. บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ให้บริการเกี่ยวกับ สนามแข่งรถ	สามัญ	36,500,000	36,500,000	365,000	100	364,998	100.00 ^{/14}
64. บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2655-1177 โทรสาร 0-2317-1100	นายหน้าซื้อขายและ จัดหา ผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,000,000	4,000,000	40,000	100	39,998	100.00
65. บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมเนจเม้นท์ จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2697-3300 โทรสาร 0-2697-3311	บริหารนิติบุคคล	สามัญ	1,000,000	1,000,000	10,000	100	9,998	99.98

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
66. บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2697-3300 โทรสาร 0-2697-3311	รับทำสื่อโฆษณา	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	998	99.80
67. บริษัท เอดีซี – เจวี 15 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	พัฒนาคอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	สามัญ	140,000,000	89,896,020	1,400,000	100	1,399,997	100.00
68. บริษัท อนันดา แอแพค บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	รองรับการร่วมทุน / ร่วมค้า	สามัญ	260,405,000	260,405,000	2,604,050	100	2,578,049	99.00
69. บริษัท เอกซิโพนเนเชียล วิสาหกิจเพื่อสังคมจำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	ให้บริการการจัด ประชุมสัมมนาทาง วิชาการ	สามัญ	5,000,000	5,000,000	50,000	100	49,997	100.00

หมายเหตุ : ^{/1} บริษัท บ้านนิภาวานา จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด

^{/3} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซองนนทรี จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท แอสตัน สิลม จำกัด

^{/5} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรีโมเน้น จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีไอ คิว วิกตอรี จำกัด

^{/7} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด

^{/9} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา แอแพค บางจาก จำกัด

^{/11} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย ทุ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด

^{/13} บริษัท พีระ อาร์ท คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด

^{/2} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทุ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา แอแพค1 จำกัด

^{/4} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท แอสตัน อโดก พระราม 9 จำกัด

^{/6} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีไอ โมบี รวงน้ำ จำกัด

^{/8} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีไอ นิว พระราม 9 จำกัด

^{/10} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา แอแพค พระรามเก้า ทุ จำกัด

^{/12} Ananda SU Ltd. ถือหุ้นโดย บริษัท เฮอร์มันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด

^{/14} บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 179,998 หุ้น หรือ ร้อยละ 49.31 และถือหุ้นโดย บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด จำนวน 185,000 หุ้น หรือ ร้อยละ 50.69