

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ลูกค้ามีความสุขอย่างยั่งยืน ได้รับบ้าน คอนโดมิเนียม และบริการที่โดนใจ ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อพนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นรายย่อย

พันธกิจ

ที่อนันดา เราได้รื้อรongs ตั้งใจพัฒนาบุคลากรและองค์กรเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเปี่ยมไปด้วยคุณค่า ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2562

เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) จำนวน 42,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด จำนวน 850 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 12 บาท มูลค่ารวมประมาณ 510 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนระยะยาว

เดือนมีนาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 จำนวนรวม 550 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.10 ต่อปี ครบกำหนด ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอน หุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 จำนวนรวม 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 ต่อปี ใน 5 ปีแรก อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BB+ แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด

เดือนเมษายน

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562 จำนวนรวม 4,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 ชื่อ “หุ้นกู้ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564” มูลค่า 1,407.6 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 ต่อปี มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท

ทริสเรตติ้ง จำกัด และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ชื่อ “หุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566” มูลค่า 2,592.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

เดือนพฤษภาคม

- บริษัทเปิดตัวโครงการยูนิโอ ทาวน์ ประชาอุทิศ 76 โครงการบ้านทาวน์โฮมบนถนนประชาอุทิศ ใกล้สถานศึกษาและแหล่งอำนวยความสะดวกครบครัน

เดือนมิถุนายน

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562 จำนวนรวม 500 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.45 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566 มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

เดือนกรกฎาคม

- บริษัทเปิดตัวโครงการเออร์บานโอ วิภาวดี-แจ้งวัฒนะ โครงการบ้านทาวน์โฮมบนทำเลศักยภาพ ถนนแจ้งวัฒนะ ใกล้สนามบินดอนเมือง ใกล้ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ และรายล้อมไปด้วยแหล่งอำนวยความสะดวก

เดือนสิงหาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 จำนวนรวม 2,500 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 ต่อปี มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 จำนวนรวม 250 ล้านบาท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.95 ต่อปี มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB แนวโน้ม Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม 4 โครงการ คือ ไอดีโอ จรัญฯ70-ริเวอร์วิว ไอดีโอ จุฬา-สามย่าน ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม4 และคิว ประสานมิตร บนทำเลศักยภาพ ใกล้แนวรถไฟฟ้า ที่สามารถตอบสนองความต้องการการใช้ชีวิตของคนเมือง
- บริษัทได้ร่วมลงนามในข้อตกลงความร่วมมือกับ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการร่วมพัฒนาโครงการ Smart City และ Technology & Innovation Hub บนที่ดินของโครงการนาฮีดี ดิดถนนบางนา - ตราด เนื้อที่โครงการมากกว่า 100 ไร่ ของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อพลิกโฉมวงการที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนเมืองยุคใหม่ได้อย่างแท้จริง

เดือนธันวาคม

- บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท มิทซุย ฟูดซัง เอเซีย (ไทยแลนด์) จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ในสัดส่วนร้อยละ 74:26 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท

คอนโดมิเนียม 3 โครงการ ประกอบด้วย ไอดีโอ จรัญฯ70-ริเวอร์วิว ไอดีโอ จุฬา-สามย่าน และไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4

- บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท มิตซูย ฟูโดซัง เอเซีย (ไทยแลนด์) จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ในสัดส่วนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โครงการ Somerset Pattaya

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 มิตซูย ฟูโดซัง เอเซีย (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 มิตซูย ฟูโดซัง เอเซีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทุ จำกัด

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น 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 มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51:49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 1 โครงการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มบริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไอดีโอ โมบี รวงน้ำ จำกัด บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด และบริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด โดยกลุ่มบริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ 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
- บริษัทเปิดตัวทาว์นโฮม 2 โครงการ คือ ยูนิโอทาว์น ศรีนครินทร์-บางนา และ ยูนิโอทาว์น 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 (ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ) รวมทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวนกว่า 771 ล้านบาท

เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทเปิดตัวโครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ คอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า BTS บางนา เพียง 250 เมตร ด้วยตัวอาคารทันสมัยและสอดแทรก Green Element ที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์ รายละเอียดไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

เดือนธันวาคม

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนและขายหุ้นในบริษัทย่อยให้กับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51:49 ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 4 โครงการ ผ่าน 4 บริษัทย่อย ดังนี้ บริษัท เอเอ็ม เอช 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 และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ 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 ทริสเรตติ้ง จำกัด

เดือนเมษายน

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.95 ต่อปี ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรตติ้ง 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 พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51 : 49 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 3 โครงการผ่าน 3 บริษัทย่อย ดังนี้ (1) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี2 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ภายใต้

ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี เจวี5 จำกัด และ (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี – เจวี6 จำกัด

เดือนสิงหาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่นักลงทุนในโครงการแอชตัน สี่ลม

เดือนกันยายน

- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะชน เอเซีย (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

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้” ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัททริสเรตติ้ง จำกัด
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี2 จำกัด บริษัท เอเอช – เอสพีวี3 จำกัด และบริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทุ จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี4 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

เดือนธันวาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่นักลงทุนในโครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 และไอดีโอ คิว วิตอรี มูลค่า 550 และ 240 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี และ 2 ปี 3 เดือน ตามลำดับ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ

[illegible]

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

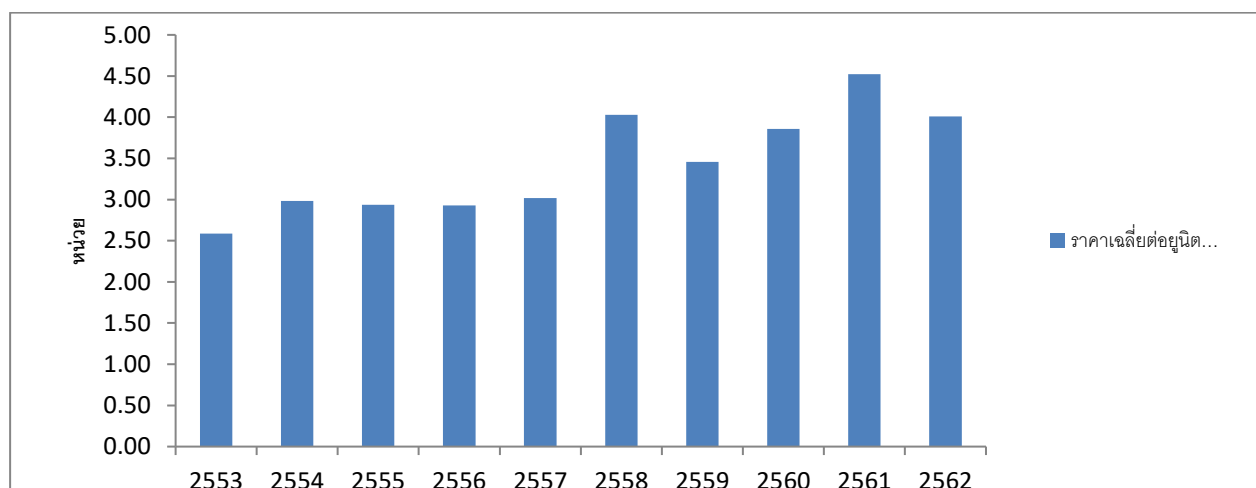
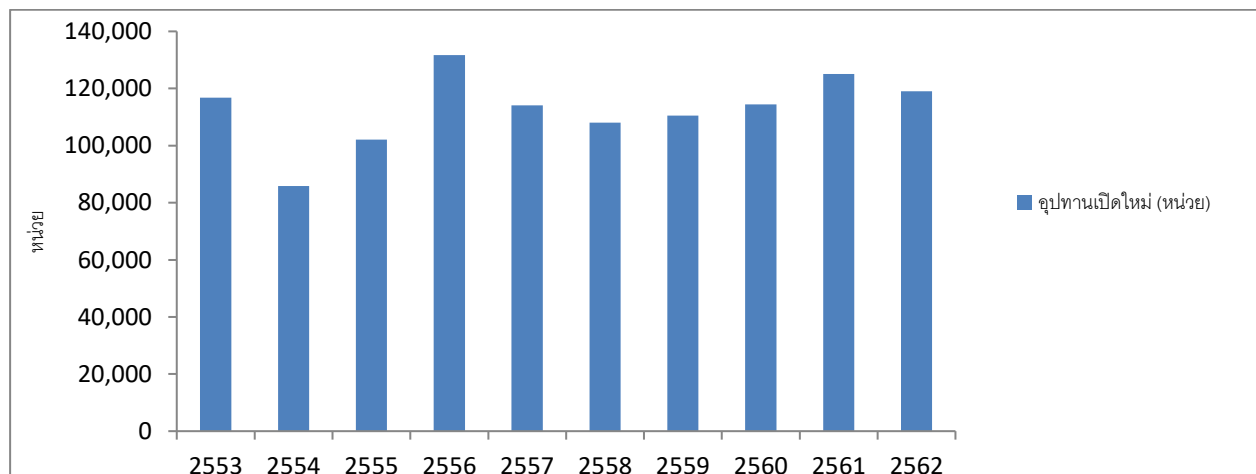
- ໄມ້ -

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

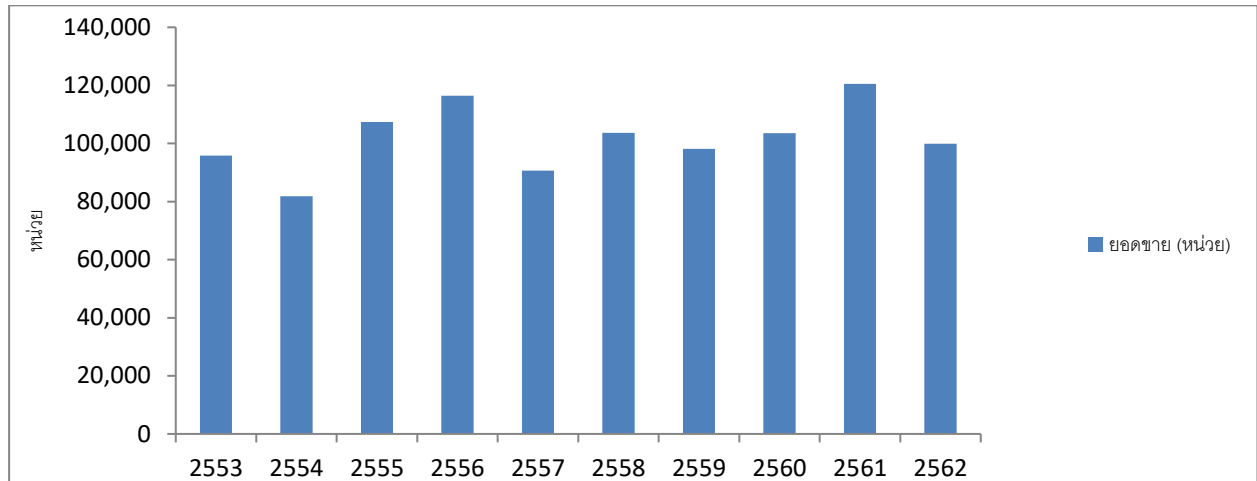
ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรัเรียลเอสเตส แอฟเฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานอุปทานที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นจำนวน 118,975 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.9 จากปี 2561 ที่มีจำนวน 125,118 หน่วย โดยคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงสุด เท่ากับ 55.8% ของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 อย่างไรก็ตาม หากคิดเป็นมูลค่าการเปิดโครงการใหม่แล้ว พบว่ามีจำนวน 476,911 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.7 จากปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 565,811 ล้านบาท โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 ลดลงร้อยละ 11.4 อยู่ที่ระดับ 4.008 ล้านบาท จากระดับ 4.522 ล้านบาทในปีก่อนหน้า จากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาสินค้าระดับราคาปานกลางเป็นสำคัญ

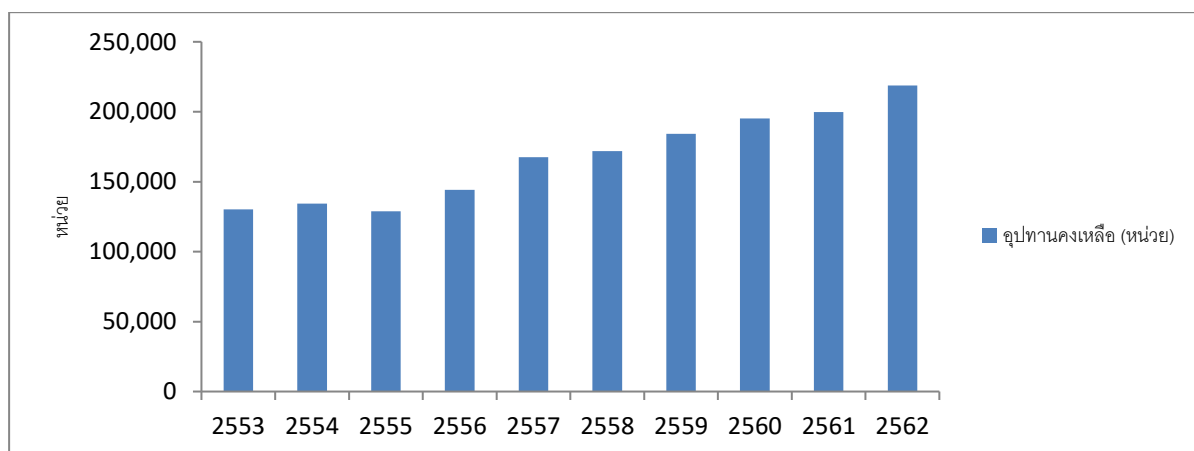


ทางด้านอุปสงค์ หรือยอดขายโดยรวมในปี 2562 มีจำนวน 99,862 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.2 จากปี 2561 โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากคอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 54.4 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ร้อยละ 28.7 และร้อยละ 11.0 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.9 มาจากที่อยู่อาศัยอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร



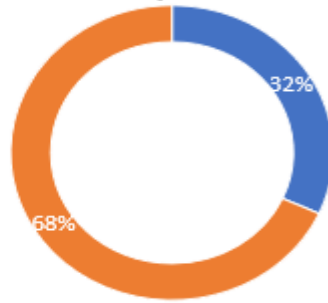
จำนวนอุปทานเปิดใหม่ในปี 2562 จำนวน 118,975 หน่วย ขณะที่อุปสงค์โดยรวม มีจำนวน 99,862 หน่วย ส่งผลให้อุปทานคงเหลือทั้งตลาด เพิ่มขึ้น 9.6% จากสิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 199,768 หน่วย เป็น 218,881 หน่วย ณ สิ้นปี 2562 โดยคอนโดมิเนียมมีอุปทานคงเหลือเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

- คอนโดมิเนียม มีอุปทานคงเหลือมากที่สุด ที่ระดับ 93,883 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.9% จากปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มีอุปทานคงเหลือในระดับ 65,510 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.6% จากปีก่อนหน้า
- บ้านเดี่ยว มีอุปทานคงเหลือในระดับ 37,506 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.9% จากปีก่อนหน้า



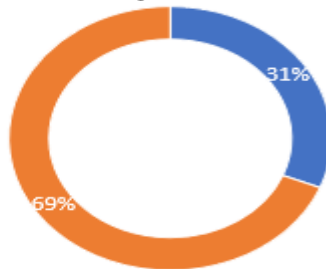
อย่างไรก็ตามจากข้อมูลล่าสุด ณ ธันวาคม 2562 พบว่าจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมคงเหลือของโครงการที่มีระยะห่างภายใน 300 เมตร ยังคงต่ำกว่าอุปทานคงเหลือที่เกินกว่า 300 เมตร จากรถไฟฟ้า ทั้งราคาขายที่ต่ำกว่า และสูงกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญในการขาย

ราคาขายระหว่าง 1-3 ล้านบาทต่อหน่วย



ระยะห่างจากรถไฟฟ้าน้อยกว่า 300 เมตร
19,718 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 32%

ราคาขายมากกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย



ระยะห่างจากรถไฟฟ้าน้อยกว่า 300 เมตร
9,596 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 31%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ริเยลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

อนันดาเป็นผู้นำพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทย สอดคล้องกับหลักการลงทุนของบริษัทที่เน้นพัฒนาโครงการใกล้รถไฟฟ้า และหลายหลายแบรนด์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ประกอบด้วย แบรนด์แอสตัน, ไอดีโอ คิว, ไอดีโอ โอบี และไอดีโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 300 เมตร นอกจากนี้ยังมีแบรนด์เอเลลิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 301-600 เมตร และแบรนด์ยูนิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า มากกว่า 600 เมตร นอกจากนี้บริษัทยังพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าด้วย

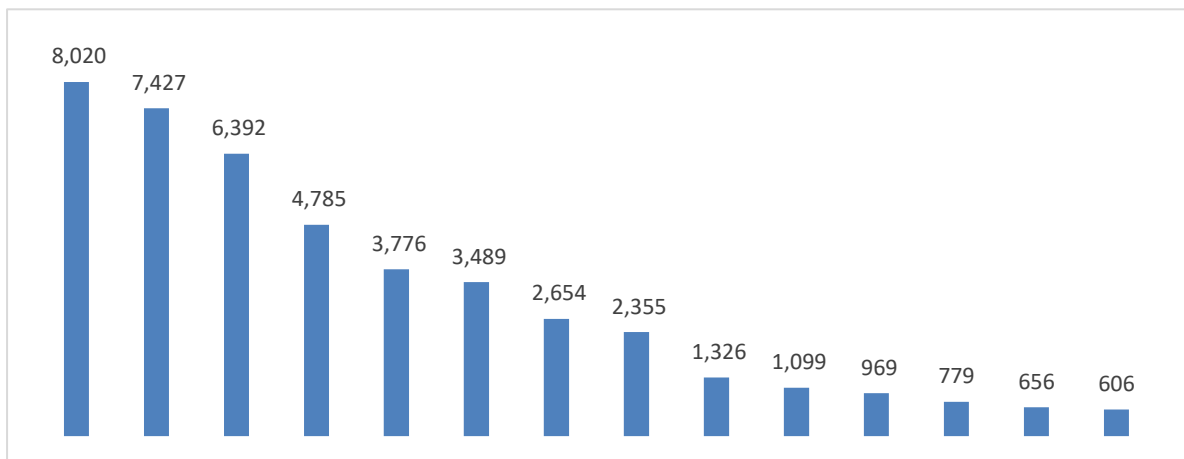


ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท และส่วนแบ่งทางการตลาด

อนันดาเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ซึ่งมีหลักการลงทุนที่เน้นพัฒนาโครงการใกล้สถานีรถไฟฟ้า ตลอดจนมีแบรนด์ที่หลากหลายตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ประกอบด้วยแบรนด์แอสตัน ไอดีโอ คิว ไอดีโอ โมบิ และไอดีโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 300 เมตร แบรินต์เฮลลิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า 301-600 เมตร และแบรนด์ยูนิโอ ที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้า มากกว่า 600 เมตร อีกทั้งบริษัทยังพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

อนันดา ยังคงรักษาการเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายได้ในช่วงปี 2558-2562 และมีระยะห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 300 เมตร เป็นจำนวนสูงที่สุดกว่า 8,020 ยูนิต โดยที่อนันดา มีเป้าหมายระยะยาวที่ยังจะรักษาความเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า และขยายฐานรายได้ในธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อันดับหนึ่งในยอดขายคอนโดมิเนียมที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 300 เมตร โดยพิจารณาจากจำนวนยูนิตที่ขายได้ในช่วงปี 2558-2562



ANANDA
DEVELOPMENT

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรัวเรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) และ Ananda Market Intelligence

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการคอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยบริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ แอสตัน ไอดีโอคิว เวนิโอ ไอดีโอโมบิ ไอดีโอ เฮลลิโอ และ ยูนิโอ โดยเน้นการเชื่อมโยงกับสถานีรถไฟฟ้า เพื่อสร้างความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัย ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ อาร์เทล เอริ เอโกล อาร์เด็น เออร์บานีโอ และยูนิโอ ทาวน์ ด้วยแนวคิดและการออกแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์ความต้องการในแต่ละกลุ่มลูกค้า

บริษัทเน้นรูปแบบธุรกิจที่มีการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนการซื้อที่ดิน บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง การตลาด ราคาที่เหมาะสม ค่าใช้จ่าย และวิเคราะห์กระแสเงินสดโดยละเอียด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ในทันทีหรือในระยะเวลาอันใกล้

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นพัฒนานวัตกรรมด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ และการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงคุณภาพให้ดียิ่งขึ้นและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด สร้างมูลค่าเพิ่มและตอบโจทยความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ทั้งยังมุ่งเน้นพัฒนากระบวนการขายและการดูแลลูกค้าหลังการขายเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทมีการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องจากหน่วยงานของบริษัทภายใต้ชื่อ “Mr. Smile” เพื่อพัฒนาการบริการหลังการขายให้มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า สะท้อนมายังผลการประเมินความพอใจจากลูกค้าในปี 2562 ที่อยู่ที่ระดับร้อยละ 83 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ร้อยละ 82

บริษัทดำเนินงานโดยมีพันธมิตรหลักคือกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดซัง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่น ที่ช่วยสร้างความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2556 กล่าวคือ ได้มีการนำนวัตกรรมชั้นนำมาใช้ในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการของบริษัท ซึ่งทำให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ต้นทุนลดลง รวมถึงมีดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟูดซัง มีการพัฒนาโครงการร่วมกันทั้งหมด 34 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 142,400 ล้านบาท

นอกจากการสร้างแบรนด์ที่ชัดเจนและการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งภายในประเทศแล้ว บริษัทยังมีการขยายการขายไปยังต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในประเทศที่มีกำลังซื้อสูง เช่น จีน สิงคโปร์ฮ่องกงไต้หวัน เป็นต้น ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยในปี 2562 บริษัทมียอดขายจากผู้ซื้อต่างประเทศอยู่ที่กว่า 5,200 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการร่วมมือในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์อีก 1 โครงการ กับพันธมิตรหลัก มิตซูบิชิ ฟูดซัง และพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ดี แอสคอตท์ ลิมิเต็ด ในทำเลศักยภาพสูงเพื่อสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้มีเป้าหมายในการขยายธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่สร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องให้บริษัทเป็นเป้าหมายระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท รวมถึงพิจารณาทบทวนนโยบายการดำเนินงานและกลยุทธ์ต่างๆอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยท้าทายต่างๆทั้งภายในและภายนอกประเทศ และได้มีการสื่อสารความเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเข้าใจและมีจุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน รวมถึงได้มีการนำนโยบายและกลยุทธ์นั้นไปปฏิบัติเพื่อพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเน้นย้ำในเรื่องวินัยทางการเงินมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับ 1 เท่าในระยะยาว รวมถึงมีการสำรองเงินสดอยู่ในระดับที่เหมาะสม และแข็งแกร่งเพียงพอเพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

บริษัทในเครือของอนันดา ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด และบริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด กลุ่มธุรกิจไลฟ์สไตล์ประกอบด้วย 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

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

บริษัทมีแนวคิดในการกำหนดกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท กล่าวคือ กลุ่ม “Generation C” ซึ่งเป็นคนกลุ่มใหม่ที่ไม่ได้จัดแบ่งตามปีเกิด แต่พิจารณาจากรูปแบบการใช้ชีวิตทั้งด้านการทำงานและไลฟ์สไตล์ คนกลุ่มนี้มีวิถีการใช้ชีวิตที่ผูกติดกับเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Lifestyle) เชื่อมต่อโลกออนไลน์เกือบตลอดเวลา ชอบแสวงหาข้อมูลที่น่าสนใจ และชอบแบ่งปันเรื่องราวสาธารณะที่อยู่ในกระแสและเรื่องราวส่วนตัวผ่านทางอุปกรณ์พกพาทุกรูปแบบ

นอกจากนี้ คนกลุ่มนี้ต้องการประสบความสำเร็จในชีวิต วางเป้าหมายที่ชัดเจน รู้จักวางแผนด้านการเงิน การทำงาน ชอบเรียนรู้ และหาประสบการณ์ใหม่ๆ รักอิสระ การท่องเที่ยว เลือกที่จะสร้างสมดุลในชีวิตในแบบที่เป็นตัวเอง (LIVE WORK PLAY BALANCE)

กลุ่ม GEN C มีคุณสมบัติที่ประกอบไปด้วย C's ดังนี้

- **Convenience:** GEN C ชอบความสะดวกตัว รวดเร็ว ชอบหาวิธีการเพื่อลดความสับสนในสิ่งที่ไม่จำเป็นในชีวิต มักหาวิธีการในการบริหารจัดการชีวิตให้ง่ายขึ้น เร็วขึ้น มีประโยชน์ขึ้น เพื่อสามารถนำเวลาไปพัฒนาศักยภาพในด้านต่างๆ ของตัวเองได้อย่างเต็มที่
- **Control:** GEN C ถนัดในเรื่องการบริหารจัดการทั้งชีวิตส่วนตัว การงาน การเงิน และเวลา มุ่งที่ผลลัพธ์ และรู้จักเลือกวิธีการที่ฉลาดที่จะใช้ให้ชีวิตง่ายขึ้น เช่น การเลือกใช้ระบบขนส่งมวลชนเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง ควบคุมเวลา บริหารจัดการตัวเองทำให้สามารถใช้ชีวิตในแบบที่เป็นตัวเองได้

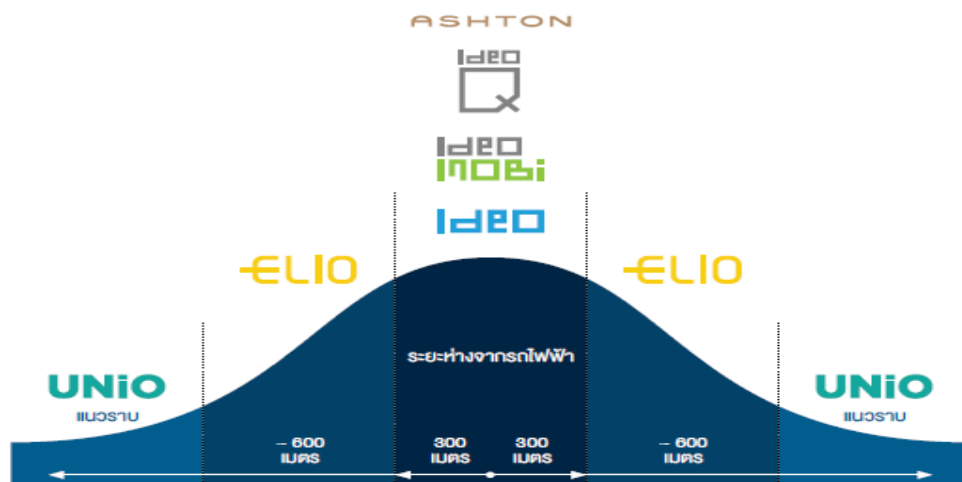
- **Casual:** GEN C มีรูปแบบในการใช้ชีวิตแบบ LIVE-WORK-PLAY Balance สามารถจัดสมดุลในชีวิตได้เป็นอย่างดี ทั้งการแสวงหาความสำเร็จในหน้าที่การงานและการผ่อนคลายเพื่อเติมพลังชีวิต และยังสามารถออกแบบชีวิตส่วนตัวที่สะท้อนอัตลักษณ์ของตนได้อย่างดี
- **Cash Smart:** GEN C มีความฉลาดในการวางแผนทางการเงิน รู้จักเลือกใช้จ่ายกับสิ่งที่ตอบโจทย์กับไลฟ์สไตล์ของตัวเอง และสิ่งนั้นสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มได้ในอนาคต
- **Connect:** GEN C จะเชื่อมต่อกับโลกออนไลน์แบบไร้ขีดจำกัด ทั้งการทำงานและการใช้ชีวิต สามารถจัดการชีวิตได้ด้วยสมาร์ทโฟนเพียงเครื่องเดียว และชอบแสวงหาข้อมูลและแชร์เรื่องราวที่บอกความเป็นตัวตนผ่านทาง Social Network
- **Creativity:** GEN C ชอบความแตกต่าง หลงใหลในความคิดสร้างสรรค์ พลังงานที่มีจะถูกนำมาพัฒนาและสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ สนใจเรื่องศิลปะ ความงามและเทคโนโลยี มักจะเสพงานศิลปะที่สวยงามเพื่อสร้างแรงบันดาลใจ แต่ก็พร้อมที่จะศึกษาค้นหาเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อพัฒนารูปแบบหรือวิถีชีวิตให้ดีขึ้น

Generation C

STAGE OF LIFE



ยุทธศาสตร์ของอนันดา



กลุ่มผลิตภัณฑ์และแบรนด์คอนโดมิเนียมของอนันดา

โครงการคอนโดมิเนียมของอนันดาแบ่งได้เป็นหลายระดับ โดยแต่ละแบรนด์มีจุดเด่นที่แตกต่างกัน ตอบความต้องการของผู้อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม ทั้งความสนใจ วัสดุและกำลังซื้อ ครอบคลุมตั้งแต่โครงการที่ราคาจับต้องได้สำหรับบุคคลทั่วไป จนถึงที่อยู่อาศัยอันเป็นที่สุดแห่งความหรูหราสำหรับบุคคลเฉพาะกลุ่ม

แบรนด์ต่างๆ ของอนันดา แบ่งระดับตาม Segmentation ที่สะท้อนถึงคุณภาพของตัวโครงการ โดยเรียงตามลำดับตั้งแต่ LUXURY ที่มีความหรูหราพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวโครงการที่ตอบรับนิยมการใช้ชีวิต ไปจนถึงระดับ SUPER VALUE-RANGE ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเป็นเจ้าของได้ในราคาที่คุ้มค่า เข้าถึงง่าย ตอบโจทย์ความต้องการของการอยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วนทุกช่วงของชีวิต โดยแบรนด์ของอนันดาสามารถแบ่งได้ดังนี้

กลุ่มผลิตภัณฑ์	แบรนด์คอนโดมิเนียม
LUXURY	ASHTON
HIGH-END	IDEO
PREMIUM VALUE	VENIO
UP-SCALE	IDEO i
MID-RANGE	IDEO
LOW-RANGE	ELIO
SUPER VALUE-RANGE	UNIO

ในปี 2562 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 4 โครงการดังนี้

	1. คิว ประสานมิตร THE LIMITED MUST OWN พื้นที่กว้าง ณ ใจกลางเมืองที่แวดล้อมไปด้วยความสงบเงียบ และเป็นส่วนตัว ให้คุณและครอบครัวได้คืนช่วงเวลาแห่งความสุขและอบอุ่น เพียง 120 เมตร สู่ มศว. ประสานมิตรและสถานศึกษาชั้นนำ พร้อมเชื่อมต่อสู่แหล่งธุรกิจ และศูนย์การค้าย่านสุขุมวิทได้อย่างสะดวก สะท้อนบทสรุปแห่งความสำเร็จ ตั้งแต่ก้าวแรกของครอบครัวคุณด้วยวิถีแห่งการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่มากกว่า รายละเอียดโครงการ: ห้องชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น (และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น) 76 ยูนิต เปิดโครงการ: พฤศจิกายน 2562
---	--

	2. ไอทีโอ จุฬา-สามย่าน CULTIVATED FOR YOU รองรับทุกไลฟ์สไตล์ของชีวิตจุฬา ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมงทั้ง Co-Working Space ให้คุณ และเพื่อนได้นั่งอ่านหนังสือ หรือทำงานกลุ่มด้วยกันรวมแล้วกว่า 1,500 ตารางเมตร และฟิตเนส 24 ชั่วโมง เชื่อมต่อสู่การออกกำลังกายได้ตลอดเวลา พร้อมเชื่อมต่อกับธรรมชาติตลอดทั้งโครงการเพื่อการพักผ่อนที่สมบูรณ์แบบ รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย High-Rise 2 อาคาร: อาคาร A สูง 34 ชั้น อาคาร B สูง 35 ชั้น รวม 773 ยูนิต เปิดโครงการ: พฤศจิกายน 2562 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 400 เมตร จากสถานี MRT สามย่าน
	3. ไอทีโอ สุขุมวิท – พระราม 4 SPACE FOR ALL AGE ตอบโจทย์การอยู่อาศัยสำหรับทุกช่วงวัย ทั้งจาก Wellness Facilities เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี รู้สึกถึง ความร่มรื่นของธรรมชาติ โดยคำนึงถึงความเป็นมิตร กับสิ่งแวดล้อม ตั้งอยู่บนทำเล ที่เป็นจุดบรรจบของถนนสุขุมวิทและพระราม 4 ให้คุณสัมผัสใหม่สดูความเป็นเมืองได้ทุกเมื่อ ทุกเวลา รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย High-Rise 1 อาคาร สูง 32 ชั้น รวม 642 ยูนิต เปิดโครงการ: พฤศจิกายน 2562 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 350 เมตร จากสถานี BTS พระโขนง
	4. ไอทีโอ จรัญฯ 70-ริเวอร์วิว AQUATIC RECHARGE ชีวิตทุกด้านซาร์จได้เต็ม คอนโดวิวแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ออกแบบมาเพื่อเติมพลัง ให้ชีวิตเมืองในทุกๆ ด้าน ลงตัวทุกการใช้ชีวิต ทั้งยังเชื่อมต่อทุกการเดินทาง ทั้งรถไฟฟ้า ท่าเรือโดยสารและทางด่วน รวมไปถึง Facility ต่างๆ ที่หลากหลาย ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ เพื่อเติมเต็มให้ชีวิตเมืองก้าวไปข้างหน้า เหมือนกับสายน้ำที่คอยเติมพลังให้ชีวิตไม่มีวันหมดไฟ รายละเอียดโครงการ: อาคารชุดพักอาศัย High-Rise 1 อาคาร สูง 38 ชั้น รวม 1,421 ยูนิต

	เปิดโครงการ: พฤศจิกายน 2562 ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า: 295 เมตร จากสถานี MRT บางพลัด
--	--

การร่วมทุนกับพันธมิตรหลักในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2556 บริษัทได้ลงนามข้อตกลงเพื่อการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดซัง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดรายหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ด้วยความตั้งใจในการนำความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญใหม่ๆ มาดำเนินธุรกิจร่วมกัน อันนำมาซึ่งการยกระดับอสังหาริมทรัพย์ไทยสู่ระดับสากล

โดย ในปี 2562 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟู้ดซัง มีการลงนามพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 3 โครงการ ประกอบด้วย ไอดีโอ จรัญฯ70-ริเวอร์วิว ไอดีโอ จุฬา-สามย่าน และไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม4

นอกจากนี้ ยังมีการลงนามในการพัฒนาธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ร่วมกันอีก 1 โครงการ คือ SOMERSET PATTAYA ทำให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและมิตซูบิชิ ฟู้ดซัง มีการพัฒนาโครงการร่วมกันทั้งหมด 34 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 142,400 ล้านบาท

■ **โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์**

บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบที่หลากหลาย เพื่อตอบโจทย์และความต้องการในทุกกลุ่มลูกค้าด้วยราคาขายครอบคลุมตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง ภายใต้แบรนด์ อาร์เทล แอริ อาร์เด็น เอโวลด์ เออร์บานีโอ และยูนิโอ ทาวน์

ในปี 2556 บริษัทได้เปิดตัวกลุ่มโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ “เอโวลด์” (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 และในปีเดียวกันนั้น บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ได้พัฒนาโครงการแนวราบกลุ่มใหม่ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ในราคาคุ้มค่าภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ ทาวน์” (Unio Town) มีราคาเริ่มต้นประมาณ 2.5 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท ได้เปิดตัวแบรนด์ “เออร์บานีโอ” (Urbanio) โครงการทาวน์เฮ้าส์แบรนด์ใหม่ ซึ่งโครงการแรกตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ วิวาดี-แจ้งวัฒนะ ราคาเริ่มต้นอยู่ที่ประมาณ 5 ล้านบาท

ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ในการเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหลักของโครงการ เพื่อเป็นการลดปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาภายนอกแต่เพียงอย่างเดียว

โครงการแนวราบของบริษัทสามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ได้ดังต่อไปนี้

กลุ่มผลิตภัณฑ์	แบรนด์โครงการแนวราบ
LUXURY	ARTALE
HIGH-END	AIRI ARDEN
MID-SCALE	URBANIO Atoll UNIO TOWN

ในปี 2562 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการแนวราบ 2 โครงการ ดังนี้

	1. ยูนิโอ ทาวน์ ประชาอุทิศ 76 มากกว่าความคุ้มค่า ต็มตำราสถาปัตยกรรมชาติและความงดงาม ดีไซน์ร่วมสมัยสไตล์ Modern Loft เท่ แต่เรียบง่าย สร้างฟังก์ชันเพื่อรองรับการใช้งานทุกคนในบ้าน สร้างวันเวลาดีๆ ให้มีความสุขแบบไม่สิ้นสุด พื้นที่โครงการ: 36-3-61.9 ไร่ เปิดโครงการ: พฤษภาคม 2562
	2. เออร์บานิโอ วิภาวดี-แจ้งวัฒนะ เพราะแต่ละมุมมองมีความต่าง เราจึงใส่ใจในรายละเอียด เพื่อสร้างตัวตนในสิ่งที่ใช่และตอบความหมายของคำว่า ใกล้ คู่ม ครบ ในแบบที่เป็นคุณ จากแนวคิด URBAN DESIGN ที่สร้างงานออกแบบที่ผสมผสานความลงตัวของทุกสิ่งเข้าไว้ด้วยกัน ทั้งความงามร่วมกับประโยชน์ใช้สอย ทั้งความหรูหราบนความเรียบง่าย ทั้งทำเลที่ดีแต่คงความส่วนตัว ตอบโจทย์ทุกความต่างกับทุก LIFESTYLE พื้นที่โครงการ: 22-2-46.5 ไร่ เปิดโครงการ: กันยายน 2562

■ การก่อสร้างคอนโดเนียมและโครงการแนวราบ

บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอนันดา ก่อตั้งในปี 2556 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ด้วยแนวคิดที่ทางอนันดาต้องการลดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทรับเหมาจากภายนอกเพียงอย่างเดียว โดยอนันดาได้แต่งตั้งเฮลิกซ์เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการคอนโดเนียมและโครงการแนวราบของบริษัท ทั้งนี้ เฮลิกซ์ยังมีเป้าหมายระยะยาวในการรับงานก่อสร้างโครงการของอนันดาให้เป็นร้อยละ 30 ของโครงการทั้งหมดอีกด้วย เฮลิกซ์ได้ช่วยขับเคลื่อนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน อีกทั้งยังทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น

ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ส่งมอบผลงานคุณภาพอย่างตรงเวลา เพื่อตอบสนองและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2562 มีโครงการของอนันดาที่เฮลิคอปเตอร์ดำเนินการก่อสร้าง เช่น ไอดีโอ คิว วิคตอรี ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 เป็นต้น

ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

▪ บริษัท ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด

บริษัท ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด เป็นบริษัทในเครือของอนันดา ก่อตั้งในปี 2553 ทำธุรกิจเป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุดพักอาศัยในตลาดรองและช่วยจัดหาผู้เช่าให้แก่เจ้าของห้องชุด

การให้บริการของดิเอจันท์ ไม่จำกัดอยู่เพียงโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเป็นผู้ให้บริการด้านตัวแทนซื้อขายคอนโดมิเนียมชั้นนำซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้หรือติดสถานีขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ดิเอจันท์ ยังมีเป้าหมายในการเป็นผู้เสริมสร้างสภาพคล่องในตลาดรอง เพื่อเป็นการรักษามูลค่าการลงทุนของบริษัทสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

▪ บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด

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

นอกจากนี้ เดอะเวิร์คส์และดิเอจันท์ยังทำงานประสานกัน โดยเจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ขายห้องชุดในตลาดรองจะเลือกใช้บริการผู้บริหารจัดการคอนโดมิเนียมในการให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับขั้นตอนการขาย การทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการของเดอะเวิร์คส์จึงมีส่วนช่วยในการแนะนำการให้บริการของดิเอจันท์ 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 สปอร์ตคลับ” ตั้งอยู่ในซอยกิ่งแก้ว 19 จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งยังประกอบธุรกิจร้านอาหารอิตาเลียน “แบคโค” ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่สปอร์ตคลับอีกด้วย ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท บลู เด็ค จำกัด ได้หยุดดำเนินธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่านายหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้อื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง ค่าเช่า บริการ การขายอาหารและเครื่องดื่ม การจัดหาที่ดิน และอื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม ตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม (งบการเงินรวม)					
	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,847.40	52.7	5,904.7	55.9	8,931.9	69.0
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	1,879.8	20.4	2,079.7	19.7	2,060.7	15.9
รายได้อื่นๆ ⁽¹⁾	2,476.2	26.9	2,570.4	24.4	1,957.6	15.1
รวมรายได้	9,203.4	100.0	10,554.8	100.0	12,950.2	100.0

หมายเหตุ ⁽¹⁾ รายได้อื่นๆ รวมถึง รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง ค่าเช่า บริการ การขายอาหารและเครื่องดื่ม การจัดหาที่ดิน และรายได้อื่นๆ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัท มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และสถานการณ์ต่างๆ

การเปลี่ยนแปลงและความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งได้รับผลกระทบทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทาน การเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบและข้อบังคับ แนวโน้มการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีของโลกที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว เป็นปัจจัยความเสี่ยงหลักที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนความคาดหวังของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดเพื่อเตรียมพร้อม โดยบริษัทได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะทางเศรษฐกิจ ซึ่งรวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น พิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ การซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต การบริหารกระแสเงินสดของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีการประชุมเพื่อประเมินสถานการณ์เป็นประจำ โดยเปรียบเทียบข้อมูลจากสถาบันและแหล่งที่เชื่อถือได้เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาปรับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

2. ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

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

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

ในส่วนของสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) อาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจากลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้นหลักเกณฑ์สำหรับการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยสำคัญที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ สัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้า- โดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

3. ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งมีสาเหตุมาจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการแต่ละราย ต่างใช้กลยุทธ์การตลาด การส่งเสริมการขาย และการแข่งขันด้านราคา ตลอดจนการสร้างและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายและการรับรู้รายได้ของบริษัท

ด้วยชื่อเสียงของบริษัทซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและช่วยลดเวลาในการเดินทาง ทำให้โครงการของบริษัทยังคงเป็นที่ต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทมีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจและการแข่งขัน รวมถึงกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ และการวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน และเพื่อบริหารยอดขายให้มีประสิทธิภาพ เช่น แผนการขายช่องทางใหม่ๆ ทั้งในและต่างประเทศ แผนการพัฒนาคุณภาพของโครงการอาคารสูงและโครงการแนวราบ รวมทั้ง บริษัทยังคงพัฒนาการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

4. ความเสี่ยงจากอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีมากกว่าอุปสงค์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ จำนวนยูนิตจะถูกกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค โดยอ้างอิงจากข้อมูลของการขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งทำให้การอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้น ส่งผลกระทบให้ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ และมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะเพิ่มมากขึ้น

สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย บริษัทมีแนวทางการลดความเสี่ยง โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่ใกล้แนวสถานีส่งมวลชนระบบรางโดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งเป็นที่ที่ต้องการของตลาด นอกจากนี้บริษัทได้ทบทวนเชิงลึก เพื่อพัฒนารูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก และเน้นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในขณะนั้น เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

สำหรับโครงการแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ บริษัทจะทำการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น หากยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงทีหรือในกรณีที่พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้

5. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทเน้นการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีส่งมวลชนระบบรางโดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งผู้ประกอบการมีความต้องการพัฒนาโครงการในบริเวณดังกล่าวสูง ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการแต่ละราย ประกอบกับบริษัทมีนโยบายการไม่ถือครองที่ดินเปล่าก่อนการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทที่มีความเสี่ยงจากการจัดหาและ

จัดซื้อที่ดินในทำเลที่ไม่เป็นตามแผนธุรกิจ หรือมีความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินที่มีราคาแพง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจและต้นทุนการพัฒนาโครงการและอาจทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการเพื่อให้ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของบริษัท

เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า พร้อมทั้งกำหนดแผนการซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจและสภาพคล่อง โดยศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ นอกจากนี้บริษัทมีกระบวนการที่รัดกุมและโปร่งใสก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินโดยพิจารณาข้อมูลการตลาด คู่แข่ง ราคาที่ดินเทียบกับราคาประเมินของราชการ และราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งจะนำไปใช้เป็นกรอบในการพิจารณาทำเลและราคาที่เหมาะสมกับนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้

บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และข้อบังคับในการซื้อที่ดินโดยการตรวจสอบกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ รวมทั้งกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ที่จะประกาศใช้ในอนาคตซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการออกสำรวจตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการรังวัดขอบเขต หรือหากมีข้อสงสัยในประเด็นเรื่องความกว้างเขตทาง ความเป็นสาธารณะ ประเด็นระเบียบ ข้อห้าม ของทางราชการ ผังเมือง แนวเวนคืนที่ดิน การเชื่อมทาง หรือประเด็นอื่นๆ บริษัทมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประสานงานเพื่อขอคำรับรองจากหน่วยราชการต่างๆ และจัดจ้างผู้ประเมินอิสระเพื่อประเมินราคาที่ดิน

นอกจากนี้กระบวนการสรรหาและจัดซื้อที่ดิน จะดำเนินการผ่านรูปแบบของคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูงที่มีความเชี่ยวชาญในด้านที่ดินและการพัฒนาธุรกิจ ด้านการเงิน ด้านกฎหมายและข้อกำหนดของราชการ และด้านบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทสามารถซื้อที่ดินที่อยู่ในทำเลและราคาที่ดินที่เหมาะสม เพื่อสามารถสร้างรายได้ตามแผนธุรกิจตามที่บริษัทกำหนดไว้ได้

6. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับมีข้อกำหนดที่ซับซ้อนและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลง บริษัทจึงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงานให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติตามไม่ครบถ้วนอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุน ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ และแผนการดำเนินงานของบริษัท

เพื่อลดความเสี่ยงจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ก่อนเริ่มการพัฒนาโครงการบริษัทจะตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยความระมัดระวัง นอกจากนี้บริษัทมีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อดูแลความสอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ อย่างรอบคอบ

7. ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ล่าช้าจากแผนงานที่กำหนดไว้

7.1 ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนรอบข้าง

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรวมถึงชุมชนข้างเคียง หากไม่มีกระบวนการในการบริหารจัดการและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเพียงพอและเคร่งครัดอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อน นำไปสู่การฟ้องร้องดำเนินคดี จนถึงการใช้คำสั่งศาลในการระงับการก่อสร้างฉุกเฉิน ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและการทำธุรกิจของบริษัท รวมถึงภาพลักษณ์ขององค์กร

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทได้จัดตั้งทีมงานชุมชนสัมพันธ์เพื่อเป็นช่องทางในการติดต่อ ในกรณีชุมชนข้างเคียงได้รับผลกระทบ และรับผิดชอบโดยตรงต่อกระบวนการบริหารความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ ทั้งระหว่างก่อสร้างและหลังส่งมอบ รวมถึงพิจารณาหลีกเลี่ยงทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในพื้นที่อ่อนไหวตั้งแต่กระบวนการจัดหาและจัดซื้อที่ดิน

7.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ

ปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีโครงการระหว่างก่อสร้างหลายโครงการ จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทได้อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทล่าช้า หรือไม่ได้คุณภาพตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบางส่วนจากระบบก่อสร้างเดิม มาเป็นการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ทำให้ก่อสร้างได้เร็วขึ้นและสามารถลดการใช้แรงงาน นอกจากนี้ บริษัทยังคงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมา (หรือกลุ่มพันธมิตร KAIZEN) ในการวางแผนและบริหารโครงการร่วมกัน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด

8. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

จากการเปลี่ยนแปลงในด้านนวัตกรรม เทคโนโลยี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ในอนาคต และด้วยกลยุทธ์ของบริษัทที่ต้องการขยายธุรกิจเพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต ส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้องแสวงหาโอกาสทางการลงทุนใหม่ๆ หากตัดสินใจที่จะลงทุนในโอกาสทางธุรกิจแล้ว การลงทุนดังกล่าวอาจต้องการเงินลงทุนจำนวนมาก เพื่อที่จะพัฒนาธุรกิจใหม่ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นอาจเผชิญกับความเสี่ยงในด้านผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

เพื่อให้มั่นใจว่า ธุรกิจใหม่ที่เข้าไปลงทุนสามารถสร้างมูลค่ารวมให้กับบริษัทไม่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนการลงทุน ตลอดจนมีความสามารถในการเพิ่มมูลค่า และ/หรือผลตอบแทนให้กับบริษัทได้ในอนาคต ซึ่งบริษัทมีการกำหนดกระบวนการพิจารณาการลงทุนตามขั้นตอน มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้ความเห็นต่อการลงทุนอย่างรอบคอบ เช่น การลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตของบริษัท ผลตอบแทนการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท การประเมินความเสี่ยงของโครงการ รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานของการลงทุน และเฝ้าระวังการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ทำให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 20,411 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)
ต้นทุนที่ดิน	17,706
งานระหว่างก่อสร้าง	12,458
ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการและค่าที่ปรึกษา	572
ต้นทุนการกู้ยืม	1,217
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(11,023)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(34)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(452)
หักปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิ	(33)
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,411

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
1	ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง-อินเตอร์เนชั่น	อาคารชุดพักอาศัย	351.75	ANAN	ไม่มีภาวะผูกพัน
2	สุขุมวิท 31	อาคารชุดพักอาศัย	522.42		
3	แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	อาคารชุดพักอาศัย	895.59		
4	แอรี่ พระราม 5 - ราชพฤกษ์	โครงการบ้านจัดสรร	222.54		
5	อาร์เทล พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	212.04		
6	เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา	โครงการบ้านจัดสรร	341.23		ไม่มีภาวะผูกพัน
7	Cream Bridge	โครงการบ้านจัดสรร	302.75		
8	อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์	โครงการบ้านจัดสรร	941.49		ไม่มีภาวะผูกพัน
9	แอรี่ พระราม 2	โครงการบ้านจัดสรร	460.49		
10	แอรี่ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	469.22		
11	ยูนิโอ สุขุมวิท 72	อาคารชุดพักอาศัย	311.41	Helix	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
12	เวนโฮ สุขุมวิท10	อาคารชุดพักอาศัย	120.47		ไม่มีภาระผูกพัน
13	ยูนิโอ เอส ดิวนนท์	อาคารชุดพักอาศัย	418.99		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
14	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	อาคารชุดพักอาศัย	258.24		
15	ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา- คลอง 4	โครงการบ้านจัดสรร	426.62		
16	ยูนิโอ ทาวน์ ศรีนครินทร์- บางนา	โครงการบ้านจัดสรร	389.65		
17	ยูนิโอ ทาวน์ ยูนิโอ ทาวน์ เพชรเกษม 110	โครงการบ้านจัดสรร	192.92		
18	ยูนิโอ ทาวน์ สวนหลวง พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	282.24		
19	ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์	โครงการบ้านจัดสรร	435.35		
20	ยูนิโอ ทาวน์ ประชาอุทิศ 76	โครงการบ้านจัดสรร	642.56		
21	ยูนิโอ ทาวน์ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	672.41		
22	เอโกล บาห์ลี บีช	โครงการบ้านจัดสรร	297.53	ADO, BN	ไม่มีภาระผูกพัน
23	ADC-JV7	อาคารชุดพักอาศัย	946.15	ADC-JV7	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
24	ADC-JV10	อาคารชุดพักอาศัย	1,546.71	ADC-JV10	
25	ADC-JV20	อาคารชุดพักอาศัย	1,389.28	ADC-JV20	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
26	ADC-JV21	อาคารชุดพักอาศัย	477.87	ADC-JV21	
27	ADC-JV23	อาคารชุดพักอาศัย	1,093.50	ADC-JV23	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
28	ADC-JV26	อาคารชุดพักอาศัย	1,685.53	ADC-JV26	
29	ADC-JV27	อาคารชุดพักอาศัย	2,237.20	ADC-JV27	
30	ADC-JV28	อาคารชุดพักอาศัย	1,866.85	ADC-JV28	
รวม			20,411		

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	ราคาทุน (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการด้อยค่า (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารสำนักงานให้เช่า	684.68	(90.49)	(18.34)	575.85
รวม	684.68	(90.40)	(18.34)	575.85

3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	504.95	ไม่มี
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	302.73	ไม่มี

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
อุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	63.50	ไม่มี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	92.12	ไม่มี
ยานพาหนะ	สถาบันการเงิน	11.47	เช่าซื้อรถยนต์และรถตู้
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	4.35	ไม่มี
รวม		979.12	

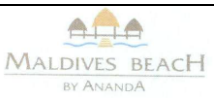
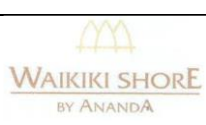
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	309.29
ค่าสิทธิรอตัดบัญชี	-
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	137.88
รวม	447.17

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	
6		บริษัท	36	14 มิ.ย. 60 - 13 มิ.ย. 70

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก ¹	อายุ
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
19		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก ¹	อายุ
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 2562 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีนโยบายการลงทุน ดังนี้

นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 และหากคณะกรรมการ

พิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก 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 และรายงานประจำปีจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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
เว็บไซต์	:	www.ananda.co.th

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
เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ 0-2470-1994

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2298-0821 โทรสาร 0-2298-0835

■ 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 อาคารเลคซันดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร 0-2264-0789-90

- | | | |
|------------------|-----------------|---|
| 1. นางสาวรุ่งนภา | เลิศสุวรรณกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3516 และ/หรือ |
| 2. นายชยพล | ศุภเศรษฐนนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3972 และ/หรือ |
| 3. นางกิงกาญจน์ | อัศวรังสฤษฎ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4496 และ/หรือ |
| 4. นางสาวพิมพ์ใจ | มานิตขจรกิจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4521 และ/หรือ |
| 5. นางสาวรสพร | เดชอุดม | 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 2562

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 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
8. 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
9. 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
10. 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
11. 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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
12. 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
13. บริษัท เอดีซี - เจวี 28 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 29 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 30 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 เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด 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	4,624,999	74.00
17. บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง 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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
18. บริษัท เอเอ็มเอฟ 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	750,000,000	750,000,000	7,500,000	100	5,549,999	74.00
19. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม 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
20. 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
21. 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
22. 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
23. 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

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 ซิดลม 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
25. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตปูน 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
26. 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
27. 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
28. 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
29. 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

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 วุฒากาศ 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
31. 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
32. 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
33. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนทรี 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
34. 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
35. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเดิร์น 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

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 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 ¹⁶
37. 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 ¹⁷
38. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง 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 ¹⁸
39. 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	9,499,998	100.00 ¹⁹
40. 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
41. บริษัท อนันดา แอพค1 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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
42. บริษัท แอชตัน อโศก 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	446,400,000 550,000,000	6,200,000 5,500,000	100 100	6,200,000 0	100.00 0
43. บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี 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	270,000,000 240,000,000	2,700,000 2,400,000	100 100	2,700,000 0	100.00 0
44. 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	795,990,000	7,959,900	100	4,059,548	51.00
45. 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	664,430,000	6,644,300	100	3,388,592	51.00
46. 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	599,670,000	5,996,700	100	3,058,316	51.00
47. บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า หู 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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
48. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข หู 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
49. 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
50. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย หู 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
51. บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ 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
52. บริษัท เอเอ็มเอส 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	321,500,000	321,500,000	3,215,000	100	1,639,649	51.00
53. บริษัท เอเอ็มเอส 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	575,000,000	575,000,000	5,750,000	100	2,932,499	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
54. บริษัท เอเอ็มเอช ซูซูมิท 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	575,000,000	575,000,000	5,750,000	100	2,932,499	51.00
55. บริษัท เอเอ็มเอช ซูซูมิท 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	115,000,000	115,000,000	1,150,000	100	586,499	51.00
56. บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา 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	509	51.00
57. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด 99/4 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
58. 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
59. บริษัท เฮลิคซ์ 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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
60. บริษัท แอชตัน สิลม 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 บุริมสิทธิ์	338,000,000 300,000,000	338,000,000 300,000,000	3,380,000 3,000,000	100 100	3,379,998 3,000,000	100.00 100.00
61. บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส 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	370,000,000	370,000,000	3,700,000	100	3,699,997	100.00
62. 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
63. บริษัท บลู เด็ค จำกัด 189 หมู่ 12 ต. ราชาเทวะ 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
64. บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด 99/4 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ให้บริการเกี่ยวกับ สนามแข่งรถ	สามัญ	45,000,000	45,000,000	450,000	100	449,998	100.00
65. บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด 99/4 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.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

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
66. 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}
67. บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	นายหน้าซื้อขายและ จัดหา ผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,000,000	4,000,000	40,000	100	39,998	100.00
68. บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2399 โทรสาร 0-2056-2319	บริหารนิติบุคคล	สามัญ	1,000,000	1,000,000	10,000	100	9,998	99.98
69. บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	รับทำสื่อโฆษณา	สามัญ	100,000	100,000	1,000	100	998	99.80
70. 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	165,000,000	147,000,000	1,650,000	100	1,649,997	100.00
71. 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	505,500,000	505,500,000	5,055,000	100	5,054,998	100.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
72. 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 บ้านนิราวนา จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	^{/2} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา หู จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด
^{/3} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซอแนทรี จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท แชนตัน สิลม จำกัด	^{/4} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท แชนตัน อโศก พระราม 9 จำกัด			
^{/5} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเน้น จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด	^{/6} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีโอ โมบี รวงน้ำ จำกัด			
^{/7} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	^{/8} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด			
^{/9} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา เอแพค บางจาก จำกัด	^{/10} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า หู จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า หู จำกัด			
^{/11} บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย หู จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	^{/12} Ananda SU Ltd. ถือหุ้นโดย บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด			
^{/13} บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ คาร์ท 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			