

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

#### วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ลูกค้ามีความสุขอย่างยั่งยืน ได้รับบ้าน คอนโดมิเนียม และบริการที่โดนใจ ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อพนักงาน สังคมสิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นรายย่อย

#### พันธกิจ

ที่อนันดา ... เราได้ตรงใจ ตั้งใจพัฒนานวัตกรรมและองค์กรเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเยี่ยมไป ด้วยคุณค่า ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

#### ค่านิยมองค์กร

- คน มีความฉลาดทางอารมณ์
- ความตั้งใจ ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน
- การพัฒนาองค์กร / ตนเอง มีวิสัยทัศน์
- การจัดการ บริหารจัดการเป็นเลิศมาตรฐานสากล
- นวัตกรรม มุ่งนวัตกรรมทางด้านรูปแบบธุรกิจซึ่งส่งผลถึงโครงสร้างกำไร
- การมุ่งเน้นลูกค้า ขยายฐานลูกค้าไปกลุ่มใหม่ๆ

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัท และลักษณะการประกอบธุรกิจระหว่างปี 2554 – 2560 ดังนี้

#### **ปี 2554**

##### เดือนเมษายน

- บริษัทได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น พ.ศ. 2554” สำหรับโครงการมัลดีฟส์ บีช จากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย Agency for Real Estate Affairs (AREA)

##### เดือนพฤษภาคม

- บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด พร้อมทั้งปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมหุ้นละ 75 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วคงเดิมเท่ากับ 187.5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 187,500,000 หุ้น

##### เดือนมิถุนายน

- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ มอร์ฟ 38 (Tower B) แอชตัน

## เดือนสิงหาคม

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 มีมติอนุมัติให้บริษัทลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.10 บาท และอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 12.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 125,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม ส่งผลให้บริษัทมีหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000, 000,000 หุ้น

## เดือนกันยายน

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2554 ได้อนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวนจากเดิม 200.00 ล้านบาทเป็น 366.63 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,666, 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท พร้อมทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวดังนี้

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน (Initial Public Offering)
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 200, 000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)
- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่เสนอขายต่อประชาชน (Initial Public Offering)

## ปี 2555

## เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทเปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยใหม่อีก 4 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียม 5 อาคาร ภายใต้แบรนด์ “ไอดีโอ โมบี” มูลค่าโครงการประมาณ 9,360 ล้านบาท โครงการทั้ง 4 โครงการ คือ โครงการไอดีโอ โมบี สาทร โครงการไอดีโอ โมบี พญาไท โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท และโครงการไอดีโอ โมบี พระราม 9

## เดือนมิถุนายน

- บริษัทได้รับรางวัล “Top 10 Developer Awards” ในงาน BCI Asia Awards 2012 จาก บริษัท BCI Asia Construction Information จำกัด โดยรางวัลดังกล่าวมอบให้แก่บริษัทผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการดีไซน์และตกแต่งอาคารได้อย่างสวยงามทันสมัย และใส่ใจสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ BCI Asia เป็นบริษัทที่ทำหน้าที่ในการให้ข้อมูลด้านธุรกิจการก่อสร้าง โครงการก่อสร้างและเทคโนโลยีที่ใช้ในอุตสาหกรรมก่อสร้างแก่ผู้ออกแบบและผู้ผลิตและพัฒนาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีสาขาของบริษัทกระจายทั่วโลก 23 สาขา

## เดือนสิงหาคม

- บริษัทลงนามในบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับ กองทุนที่เฝ้าดับบลิว อนันดา จีเอ็มพีเอช (TMW) ซึ่งเป็นกองทุนต่างประเทศถือหุ้นอยู่จำนวนประมาณร้อยละ 49 ในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดจาก TMW

## เดือนตุลาคม

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 333,300,000 หน่วย รวมถึงยกเลิกการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 333,300,000 หุ้น และบริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 33,330,000 บาท จาก 366,630,000 บาท เป็น 333,300,000 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทในส่วนของหุ้นสำหรับรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังนั้น บริษัทคงเหลือเพียงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน

## เดือนธันวาคม:

- บริษัทนำหุ้นสามัญเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- บริษัทเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางราคาประมาณ 1 – 5 ล้านบาท บริเวณรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ในรูปแบบของบ้านสไตล์รีสอร์ทริมชายหาด (Ananda Sea Sense) ภายใต้ชื่อ “อนันดา”

## ปี 2556

## เดือนกุมภาพันธ์

- เปลี่ยนชื่อบริษัท ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เป็นบริษัท เฮลิคซ์ จำกัด เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของบริษัท ทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงการตกแต่งภายใน

## เดือนมีนาคม

- เปิดตัวโครงการเอลดีโอ สุขุมวิท 64 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีอุดมสุขและปทุมวันไม่เกิน 600 เมตร โดยมีมูลค่าโครงการ 1,491 ล้านบาท

## เดือนพฤษภาคม

- บริษัทได้รับรางวัลจากงานประกาศผลสุดยอดรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ประจำปีภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards 2013) ซึ่งจัดโดย International Property Awards จำนวน 2 รางวัลใหญ่ ดังนี้
  1. คอนโดมิเนียมที่มีการตกแต่งภายในยอดเยี่ยม (Best Interior Design Show Home Thailand) จากการออกแบบห้องขนาด 21 ตร.ม. ภายในโครงการ ไอดีโอ โมบิ
  2. โครงการแนวสูงที่มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมยอดเยี่ยม (Best High-rise Architecture Thailand)

## เดือนมิถุนายน

- บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd บริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซุย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น โดยบริษัทเข้าร่วมลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็ม เอฟ เอเชีย จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน 900 ล้านบาท โดยได้พัฒนาโครงการแรก คือ โครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน มูลค่าโครงการกว่า 6,734 ล้านบาท มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,605 ยูนิต

## เดือนกรกฎาคม

- ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชื่อ “หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2557” ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น จำนวน 2605 ล้านบาท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.2 บาทต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนกรกฎาคม 2557 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2556
- เปิดตัวโครงการไอดีโอ สาทร-ท่าพระ คอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า BTS โพรนิมิตร มูลค่าโครงการโดยรวม 3,628 ล้านบาท

## เดือนสิงหาคม

- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอเลลิโอ เดล เรย์ ซึ่งใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข มูลค่าโครงการโดยรวม 3,285 ล้านบาท และโครงการไอดีโอ วุฒากาศ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ มูลค่าโครงการโดยรวม 2,121 ล้านบาท

## เดือนกันยายน

- บริษัทเริ่มจัดกิจกรรมการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในตลาดต่างประเทศ ซึ่งตลอดปี 2556 สามารถสร้างยอดขายในประเทศสิงคโปร์ สหองกง และญี่ปุ่น กว่า 870 ล้านบาท

## เดือนตุลาคม

- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ไอดีโอ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบิ จรัญ-อินตอร์เซนจ์ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบางขุนนนท์ มีมูลค่าโครงการ 3,749 ล้านบาท โครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี มูลค่าโครงการ 2,010 ล้านบาทและโครงการไอดีโอ จุฬา-สามย่าน อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสามย่าน ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูงถึง 6,734 ล้านบาท

## เดือนธันวาคม

- บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) โดยโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งเน้นการริเริ่มและผลักดันให้ภาคเอกชนเห็นถึงความสำคัญของการต่อต้านการทุจริตและร่วมมือกันเพื่อให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง

## ปี 2557

## เดือนมกราคม

- บริษัทเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด จากเดิมที่ถือหุ้นจำนวน 4,410,000 หุ้น หรือร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว เป็นถือหุ้นในจำนวน 4,589,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

## เดือนพฤษภาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ชื่อ “หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560” ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น จำนวน 4,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.4 บาทต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB-” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

## เดือนสิงหาคม

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยในชื่อ บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด เพื่อรับทำสื่อโฆษณา โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.80 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัทย่อย “บริษัท ไอดีไอ คอนโด จำกัด” เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด” เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการไอดีไอ คิว สยาม-ราชเทวี
- บริษัทลงทุนในบริษัท ซิตีไลน์ (2014) จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียน 100,000 บาท และเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด” เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการแอชตัน อโศก

## เดือนกันยายน

- บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. บริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซุย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น และได้เพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 3 โครงการ ผ่าน 3 บริษัท ได้แก่
  1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 850,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการแอชตัน อโศก
  2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 550,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการไอดีไอ คิว สยาม-ราชเทวี
  3. บริษัทที่จะจัดตั้งใหม่ภายในปี 2558 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท
- บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 4 โครงการใหม่ ใกล้ 7 สถานีรถไฟฟ้า ภายใต้แบรนด์ “แอชตัน” และ “ไอดีไอ” ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท มีมูลค่าโครงการกว่า 6,700 ล้านบาท โครงการไอดีไอ คิว สยาม-ราชเทวี อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี และรถไฟฟ้าสายสีส้ม มูลค่าโครงการ กว่า 3,800 ล้านบาท โครงการไอดีไอ โมบี สุขุมวิท-อีสท์เกต อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS บางนา มูลค่าโครงการกว่า 2,700 ล้านบาท และโครงการไอดีไอ โมบี วงศ์สว่าง อินเทอร์เน็ต อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีม่วง และสายสีแดง สถานีบางซื่อ มูลค่าโครงการกว่า 1,800 ล้านบาท

## เดือนตุลาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ชื่อ “หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2559” ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2,395 ล้านบาท อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.0 บาทต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB-” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

#### เดือนธันวาคม

- บริษัทได้รับรางวัล “นักลงทุนสัมพันธ์ดีเด่น ประจำปี 2557” ในกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดระหว่าง 2,000 – 10,000 ล้านบาท ในงาน “SET Awards 2014” ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยร่วมกับวารสารการเงินการธนาคาร เพื่อเป็นการประกาศเกียรติคุณและเชิดชูบริษัทจดทะเบียน บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่มีความยอดเยี่ยมและดีเด่นในด้านต่างๆ โดยบริษัทมุ่งมั่นอย่างต่อเนื่องในการสื่อสารให้นักลงทุน ซึ่งเป็นองค์ประกอบของตลาดทุน ได้รับทราบข้อมูลข่าวสารทั้งในแง่มุมมองของบริษัท การลงทุน รวมถึงการทำการกิจกรรมเพื่อสังคมต่างๆ เพื่อสะท้อนถึงข้อมูลการบริหารงานที่ชัดเจนและโปร่งใสต่อไป
- หลักทรัพย์ของบริษัท “ANAN” ได้รับคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นหนึ่งในหลักทรัพย์ที่อยู่ในการคำนวณดัชนี SET100 รอบ 6 เดือนแรกของปี 2558 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าหลักทรัพย์ ANAN มีมูลค่าตลาดสูงและการซื้อขายมีสภาพคล่องสูงอย่างสม่ำเสมอในช่วงเวลาที่ผ่านมา
- บริษัทได้รับรางวัลสุดยอดโครงการแห่งปี 2014 โดยผลโหวตจากเว็บไซต์ Think of Living ตามคุณลักษณะเด่น ดังนี้ โครงการแอชตัน อโศก ได้รับรางวัลอันดับ 1 ด้านสุดยอดทำเลที่ตั้ง ด้านสุดยอดการออกแบบพื้นที่ภายในโครงการ ได้รับรางวัลอันดับ 2 ในด้านสุดยอดงานสถาปัตยกรรมและการออกแบบตัวอาคาร และโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ได้รับรางวัลอันดับ 2 ในด้านสุดยอดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และรางวัลอันดับ 3 ในด้านสุดยอดการออกแบบพื้นที่ภายในโครงการ

#### ปี 2558

#### เดือนมกราคม

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ได้รับการจัดตั้งจากการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. เมื่อเดือนกันยายน 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน จุฬา-สีลม
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ในชื่อบริษัท ซีทีลิงค์ (2015) จำกัด และบริษัท สกายลิงค์ (2015) จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียน

#### เดือนมีนาคม

- บริษัทเปิดตัว 2 โครงการคอนโดมิเนียมใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่ โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง และรถไฟฟ้า MRT สถานีสามย่าน และโครงการแอชตัน เรสซิเดนซ์ 41 ในซอยสุขุมวิท 41 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์

#### เดือนพฤษภาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2561” (ANAN185A) ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.8 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BBB-” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “เชิงบวก” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

#### เดือนมิถุนายน

- บริษัทเปิดตัวโครงการทาวนเฮาส์ภายใต้แบรนด์ใหม่ “อาร์เด็น” (Arden) ใน 3 ทำเลในกรุงเทพฯ ได้แก่ โครงการอาร์เด็น พระราม 3 โครงการอาร์เด็น ลาดพร้าว 71 และโครงการอาร์เด็น พัฒนาการ 20

- บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับการสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ” (UNIO) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมในระดับราคาเฉลี่ยไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งโครงการแรก คือ โครงการยูนิโอ อยุธยา 3 ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีท่าพระ
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 5 โครงการผ่าน 5 บริษัท โดยบริษัทมีส่วนถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนในแต่ละบริษัท ซึ่งได้แก่
  1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด (เดิมเป็นบริษัทย่อยชื่อ “บริษัท ซิตี้ลิงค์ (2015) จำกัด”) ทุนจดทะเบียน 625,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการไอดีโอ โอทู
  2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด (เดิมเป็นบริษัทย่อยชื่อ “บริษัท สกายลิงค์ (2015) จำกัด”) ทุนจดทะเบียน 400,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี
  3. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแอสตัน สิลม ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2559
  4. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด ทุนจดทะเบียน 350,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต
  5. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ทุนจดทะเบียน 425,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต ซึ่งคาดว่าจะเปิดขายในไตรมาส 1 ปี 2559

#### เดือนสิงหาคม

- บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีปุ๊เจ้าสมิงพราย โครงการไอดีโอ โอทู ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา บนถนนสรรพาวุธ และโครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี
- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558” (ANAN15PA) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,000 ล้านบาท ไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9.00 ต่อปี ใน 5 ปีแรก และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไปมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ “BB” แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “เชิงบวก” จากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

#### เดือนพฤศจิกายน

- เปิดตัวโครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต อยู่ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีเตาปูน

#### ปี 2559

#### เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 4 บริษัท ในชื่อบริษัท เจวี-โค1 จำกัด บริษัท เจวี-โค2 จำกัด บริษัท เจวี-โค3 จำกัด บริษัทเจมไลน์-38 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีส่วนถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียน



- บริษัทได้รับการเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรเป็น BBB ตราสารหนี้หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันเป็น BBB จาก BBB- และตราสารหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิเป็น BB+ จาก BB พร้อมแนวโน้ม Stable จาก Positive
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต ใกล้เคียงรถไฟฟ้า MRT สถานีท่าพระ

#### เดือนพฤษภาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ใถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559” (ANAN16PA) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,000 ล้านบาท ไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 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 เจม-ไลน์38 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
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 ใกล้เคียงรถไฟฟ้า BTS สถานีแบริ่ง
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม ตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 2

#### เดือนสิงหาคม

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 1 บริษัท ในชื่อบริษัท อนันดา เอแพค บางจาก จำกัด เพื่อบริการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัทย้ายสำนักงานสาขามายังอาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ซึ่งสำนักงานใหม่ แห่งนี้เกิดจากการประสานความร่วมมือระหว่างอนันดา, Samsung, Cisco และซัพพลายเออร์อื่นๆ ตลอดจนได้รวบรวมเทคโนโลยีที่ไม่เคยใช้มาก่อนนอกทวีปอเมริกาเหนือ มาใช้กับอนันดาฯ โดยเชื่อว่าสำนักงานแห่งนี้จะเป็นจุดเริ่มต้นของกลยุทธ์ “อนันดา 2.0” ที่ใช้เทคโนโลยีเพื่อสร้างประสิทธิภาพในการทำงาน การเป็นพันธมิตรกับ Samsung และ Cisco ทำให้สร้างสำนักงานในรูปแบบ Smart Office ที่มีการใช้เทคโนโลยีชั้นนำแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์นวัตกรรมชั้นนำอย่างต่อเนื่อง และเชื่อว่าเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการทำงานร่วมกันและการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน เพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับเทคโนโลยีใช้ในการปรับปรุงคุณภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้นและสะท้อนให้เห็นถึงดีเอ็นเอของชาวอนันดา ในการสร้างนวัตกรรมและการปรับปรุงผลงานให้ดีขึ้นอยู่เสมอ



#### เดือนกันยายน

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ในชื่อบริษัท เอดีซี-เจวี5 จำกัด และบริษัท เอดีซี-เจวี6 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการเวนิโอ สุขุมวิท 10 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีนาana
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการไอดีโอ โมบี อโศก ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีเพชรบุรี

#### เดือนตุลาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ 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 ทริสเรตติ้ง จำกัด
- การเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูชิ 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 อพาร์ท เม้นท์ โครงการดังกล่าวคาดว่าจะเป็นตัวอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาส 1/2563
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีบางจาก
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีอุดมสุข
- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานควาย

#### เดือนธันวาคม

- การเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูชิ 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 วิกตอรีโมโนเม้นท์ จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอดีซี-เจวี 3 จำกัด
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ในชื่อบริษัท เอดีซี-เจวี7 จำกัด และบริษัท เอดีซี-เจวี8 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

### ปี 2560

#### เดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มี

สิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย 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

- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม โครงการยูนิโอ เอช ติวานนท์ ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีติวานนท์ และโครงการยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย ใกล้สถานีศรีบูรพา
- บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรร โครงการอาร์เทล พัฒนาการ-ทองหล่อ มีระยะห่างจากทองหล่อ 3.5 กิโลเมตร

#### เดือนเมษายน

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ "หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้" ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.95 ต่อปีครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ "BBB" แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ "Stable" จากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

#### เดือนพฤษภาคม

- บริษัทเข้าร่วมทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจ เมนท์ 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 หู จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอตีสซี – เจวี2 จำกัด (2) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอตีสซี เจวี5 จำกัด และ (3) บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด ภายใต้ชื่อบริษัทเดิมคือ บริษัท เอตีสซี – เจวี6 จำกัด

#### เดือนมิถุนายน

- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม 5 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ คิว วิคเตอร์ ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ โครงการแอชตัน โอศก-พระราม 9 ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 โครงการไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีรามคำแหง 12 โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ และโครงการเอลลิโอ เดล เนสต์ ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีอุดมสุข
- บริษัทเปิดตัวโครงการทาวน์โฮม โครงการยูนิโอ ทาวน์ ลาลูกกา คลอง 4 ใกล้รถไฟฟ้าสถานีคลอง 4

#### เดือนสิงหาคม

- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิให้แก่กลุ่มทุนในโครงการแอชตัน สีสม

## เดือนกันยายน

- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40 ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย และ ไอดีโอ โมบิ รางน้ำ ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
- บริษัทเปิดตัวแนวราบ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอรี่ พระราม 5-ราชพฤกษ์ บนถนนพระราม 5 โครงการอาร์เทล เกษตร-นวมินทร์ ระยะห่างจากทองหล่อ 13 กิโลเมตร และเอทีล วงแหวน-ลำลูกกา ใกล้รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น 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

- 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” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี2 จำกัด บริษัท เอเอช – เอสพีวี3 จำกัด และ บริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า พู จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

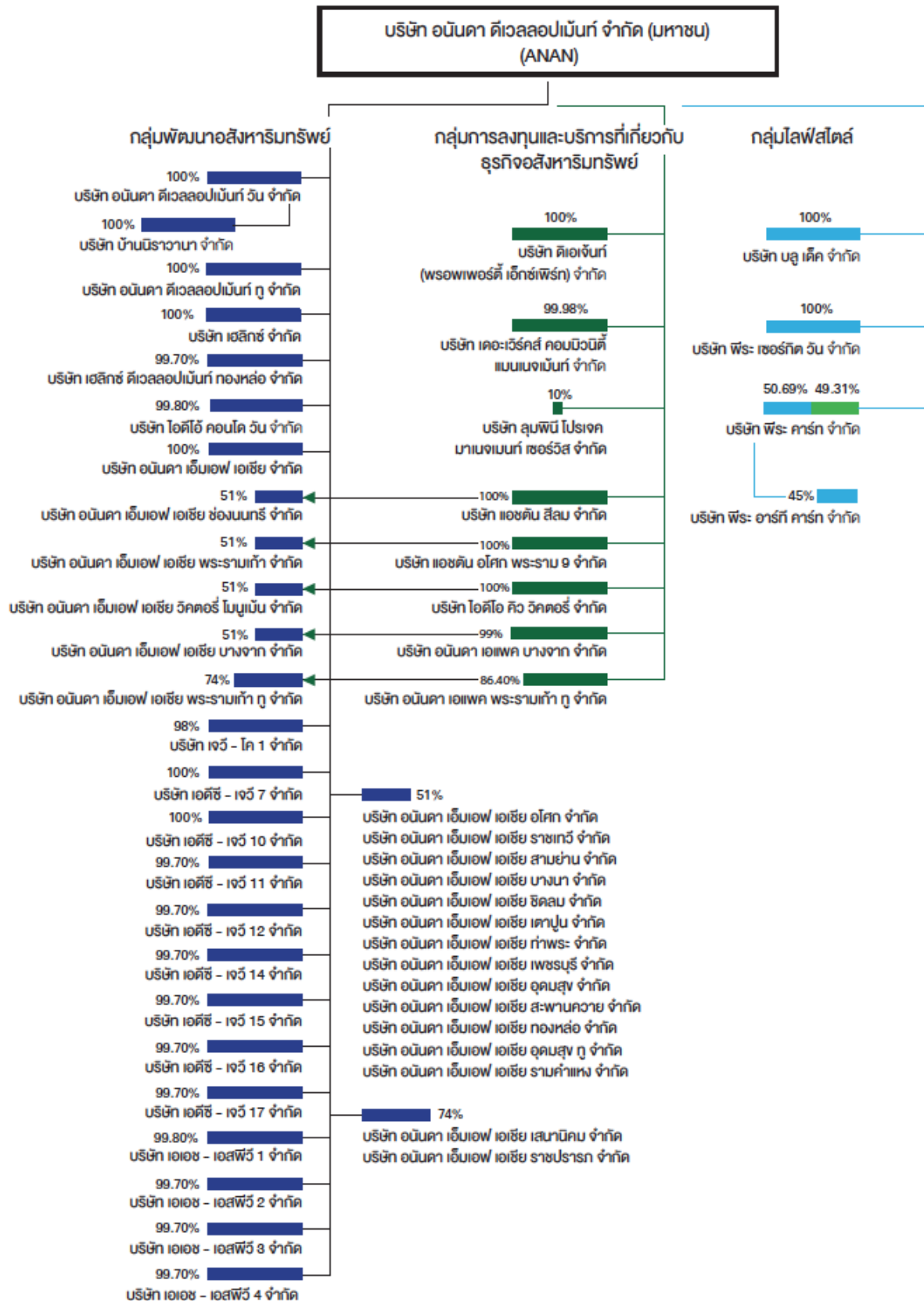
## เดือนพฤศจิกายน

- บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบิ พระราม 4 ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีคลองเตย และเอเลลิโอ เดล มอสส์ ใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีเสนานิคม
- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ในชื่อบริษัท เอเอช – เอสพีวี4 จำกัด เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.70 ของทุนจดทะเบียน

## เดือนธันวาคม

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

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงเทพฯ โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อ “แอชตัน” “ไอดีโอ” “เวนิโอ” และ “เอลลิโอ” ซึ่งมีความทันสมัย และเน้นรูปแบบการใช้ชีวิตรวมทั้งลูกค้าที่เน้นความสะดวกสบายและง่ายในการเดินทาง ซึ่งเชื่อมโยงกับรถไฟฟ้า บริษัทได้พัฒนาและเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ “ยูนิโอ” ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม 8 ชั้นที่มีระดับราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อหน่วย ในระดับ “Super Value” ในปี 2560 บริษัทก้าวเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมอันดับที่ 1 ในประเทศไทย

ตามรายงานในหัวข้อ “State of the World’s Cities 2012/2013” โดยหน่วยงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของสหประชาชาติ กล่าวว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกำลังเพิ่มขึ้นและคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะสั้นและระยะกลางต่อจากนี้ จากปี 2543 ถึง 2553 จำนวนประชากรของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพิ่มขึ้นจาก 6.3 ล้านคน เป็น 7.0 ล้านคน และคาดว่าจะเพิ่มถึง 8.5 ล้านคนในปี 2568

จากตำแหน่งผู้นำทางการตลาดและสถิติยอดขายที่ผ่านมาอย่างแข็งแกร่ง บริษัทหวังว่าคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีจะเป็นส่วนสำคัญของการเจริญเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน จำนวนผู้โดยสารในระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจากจำนวนประมาณ 162,000 คนต่อวันในวันธรรมดา ในปี 2543 เป็นเกินกว่า 1.1 ล้านคน ในปี 2559 นอกจากนี้ในปี 2560 คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติระบบขนส่งรถไฟฟ้าใหม่จำนวนรวม 26 กิโลเมตร เงินลงทุนกว่า 105,000 ล้านบาท ทำให้มีระบบขนส่งรถไฟฟ้าครอบคลุม 345 กิโลเมตร และจำนวนกว่า 240 สถานี ภายหลังจากได้รับอนุมัติการที่ระบบขนส่งรถไฟฟ้าขยายตัวมากขึ้น บริษัทมองเห็นโอกาสในการเห็นลูกค้าเลือกที่พักอาศัยใกล้รถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกและวิถีชีวิตคนเมือง

บริษัทให้คำตอบสำหรับ“ชีวิตคนเมือง” แก่ผู้อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ โดยได้สร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่ง และประสบความสำเร็จในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทเน้นการออกแบบที่ทันสมัยและโดดเด่นเพื่อสร้างความสนใจต่อกลุ่ม “Gen C” ที่เน้น “ความสะดวก” สามารถควบคุม “ค่าใช้จ่ายและเวลา” “วิธีการดำเนินชีวิตแบบสบาย ๆ” และการใช้ “เงิน” อย่างชาญฉลาด

บริษัทใช้รูปแบบธุรกิจที่มีการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนการซื้อที่ดินมีการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง การตลาด กำหนดราคา ค่าใช้จ่าย และการวิเคราะห์กระแสเงินสด บริษัทใช้ความหลากหลายของบุคคลภายนอก ร่วมกับบุคลากรภายในบริษัท เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพในการซื้อ โดยที่ดินที่ได้มามีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาได้ในทันทีหรือในระยะเวลาก่อน (สามถึงหกเดือนหลังจากได้มาเพื่อเปิดตัว) เพื่อที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้บริษัทในการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทได้ว่าจ้างสถาปนิกและผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง โดยที่ราคาค่าก่อสร้างจะถูกกำหนดภายใต้สัญญาการก่อสร้างที่มีกับผู้รับเหมาหลัก

ตั้งแต่ปี 2550 จนถึงเดือนธันวาคม 2560 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 54 โครงการภายใต้แบรนด์ “ไอดีโอ” จำนวน 38 โครงการ แรนด์ “เอลลิโอ” 4 โครงการ แรนด์ “แอชตัน” 6 โครงการ แรนด์ “ยูนิโอ” 5 โครงการ และแบรนด์ “เวนิโอ” 1 โครงการ

ในปี 2560 บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ 11 โครงการ ได้แก่ โครงการยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย โครงการยูนิโอ เอช ติวานนท์ โครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โครงการเอลลิโอ เดล เนสต์ โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 โครงการไอดีโอ โมบี รางน้ำ โครงการเอลลิโอ เดล มอสส์ และโครงการไอดีโอ โมบี พระราม 4 นอกจากนี้บริษัทได้เปิดตัวแนวราบใหม่ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการอาร์เทล พัฒนาการ-ทองหล่อ โครงการอาร์เทล เกษตร-นวมินทร์ โครงการแอริ พระราม 5-ราชพฤกษ์ โครงการยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4 และโครงการเอโกล วงแหวน-ลำลูกกา

ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2556 บริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน กับ SEA Investment Five ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ มิตซูบิชิ โดยมียุทธประสงค์ของการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนแห่งแรก ภายใต้ชื่อ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทได้ร่วมทุนอีก 3 แห่ง ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม ราชเทวี และโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ในปี 2558 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนเพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี โครงการไอดีโอ โอทู โครงการไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์อินเตอร์เนชัน โครงการแอชตัน สีลม และโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เนชัน ในปี 2559 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบี อโศก โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66 โครงการไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 และโครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี ขณะที่ในปี 2560 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนเพิ่มเติมอีก 6 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 25,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการพระราม 9 ตัดใหม่ โครงการเอลลิโอ เดล เนสต์ โครงการไอดีโอ โมบี รางน้ำ โครงการเอลลิโอ เดล มอสส์ และโครงการคอนโดมิเนียมใกล้พระราม 9 โดย ณ สิ้นปี 2560 มีคอนโดมิเนียมที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมทุนทั้งสิ้น 21 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 95,000 ล้านบาท

บริษัทก่อตั้งบริษัทที่ดำเนินการรับเหมาก่อสร้างภายใต้ชื่อบริษัท เอลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในเดือนเมษายน 2556 โดยคาดหวังว่าเอลิกซ์จะดำเนินการก่อสร้างซึ่งมีส่วนหนึ่งในสามของการก่อสร้างโครงการของบริษัท จากการได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้แก่ โครงการเอโกล วงแหวน-ลำลูกกา และโครงการยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4 เพิ่มเติมจากปี 2559 ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาในโครงการคอนโดมิเนียม ได้แก่ โครงการเวนิโอ สุขุมวิท 10 โครงการยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย โครงการยูนิโอ เอช ติวานนท์ โครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 และโครงการยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม รวมทั้งโครงการเนอวานา แอท เวิร์ด รามอินทรา นอกจากนี้เอลิกซ์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการนอกจากคอนโดมิเนียม และแนวราบ ได้แก่ โครงการ Central Lab โครงการ Park & Ride N23 โครงการ Park & Ride N24 โครงการ Phoenix Medical Center และโครงการ Onvalla New Warehouse ในจังหวัดปทุมธานี โดยเอลิกซ์จะช่วยให้บริษัทควบคุมค่าใช้จ่ายและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ได้ดีขึ้น และเพื่อการจัดการพัฒนาและการถ่ายโอนระยะเวลามากกว่าโครงการที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการเพิ่มเติม ได้แก่ บริการตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด และบริหารโครงการผ่านบริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัทยังดำเนินธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักซึ่งรวมถึงการให้บริการโรงแรม และการพักผ่อน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

นอกจากการสร้างแบรนด์และช่องทางการขายในประเทศไทย บริษัทยังขยายการขายไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเริ่มเปิดขายการขายในตลาดต่างประเทศตั้งแต่เดือนกันยายนในปี 2556 เป็นต้นมา และในปี 2560 บริษัทนำโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี โครงการคิว สุขุมวิท 36 โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 4 โครงการไอดีโอ โมบี รางน้ำ โครงการไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โครงการ



เอเลลิโอ เดล เนสต์ และโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้ ไปจัดกิจกรรมขายในประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และจีน โดยมี ยอดขายมูลค่าถึง 9,775 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 164 จากปี 2559

บริษัทได้รับรางวัลการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินจากหลากหลายสถาบัน และได้รับรางวัลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจส่งเสริมทรัพย์สิน ในประเทศไทย เช่น รางวัล "โครงการอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 (ในระดับราคาปานกลาง)" โดยหน่วยงานด้าน อสังหาริมทรัพย์ สำหรับการพัฒนาโครงการมัลติพลัส ปีช รางวัล"นักพัฒนา10อันดับแรก" ที่ได้รับจากบริษัท BCI Asia Construction Information Company Limited ในช่วงปี 2555 รางวัล สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย และรางวัล "Best High-Rise Architecture Thailand" สำหรับโครงการไอดีโอ มอร์ฟ 38 และ "Best Interior Design Show Home Thailand" สำหรับ C-21 Urban Pod ไอดีโอ โมบี โดยเป็นรางวัลจาก Asia Pacific Property Awards ในปี 2556 และในปี 2557 บริษัทได้รับรางวัลจาก Think of Living สำหรับ "Best Location" และ "Best Innovative Planning" จากโครงการแอชตัน อโศก รางวัล "Best Architecture" สำหรับโครงการแอชตัน อโศก และไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี อีกทั้งโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ยังได้รับรางวัล "Best Facilities" อีกด้วย ในปี 2558 บริษัท ได้รับรางวัลประกาศนียบัตร "Tree-NC" ระดับ silver จากสถาบันการอาคารเขียวไทย สำหรับโครงการไอดีโอ โมบี สาทร ในปี 2559 บริษัทได้รับจาก Think of Living สำหรับรางวัล "Best Condominium Facilities" ในโครงการไอดีโอ โอทู และ รางวัล "Best Housing Development" ในโครงการอาร์เดน พระราม 3 รางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ประเภท อาคารชุดระดับราคาไฮเอนด์ จากศูนย์วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA) สำหรับในปี 2560 บริษัทได้รับ รางวัล "Best Developer" และ "Best Luxury" สำหรับโครงการแอชตัน เรสซิเดนซ์ 41 จากงาน Thailand Property Awards รางวัล ""Green Energy Saving Condominium" สำหรับโครงการไอดีโอ โมบี รางน้ำ จากงาน Elite Award

## โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักมาจาก 3 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน และค่านายหน้าโครงการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน และ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จาก ธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า รายได้จากค่าบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการจัดหาที่ดิน และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจส่งเสริมทรัพย์สิน	8,931.9	69.0	9,780.4	80.0	9,598.1	87.1
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินและค่านายหน้า	2,060.7	15.9	1,242.8	10.2	961.2	8.7
รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง	1,208.1	9.3	539.4	4.4	45.2	0.4
รายได้จากการขาย ค่าเช่า และบริการ	201.3	1.6	175.3	1.4	147.6	1.3
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	173.0	1.3	189.9	1.5	0.0	0.0
กำไรจากการขายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	71.3	0.6	0	0.0	0.0	0.0
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	303.8	2.3	302.0	2.5	273.3	2.5
<b>รวม</b>	<b>12,950.1</b>	<b>100.0</b>	<b>12,229.8</b>	<b>100.0</b>	<b>11,025.4</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> รายได้อื่น รวมถึง ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

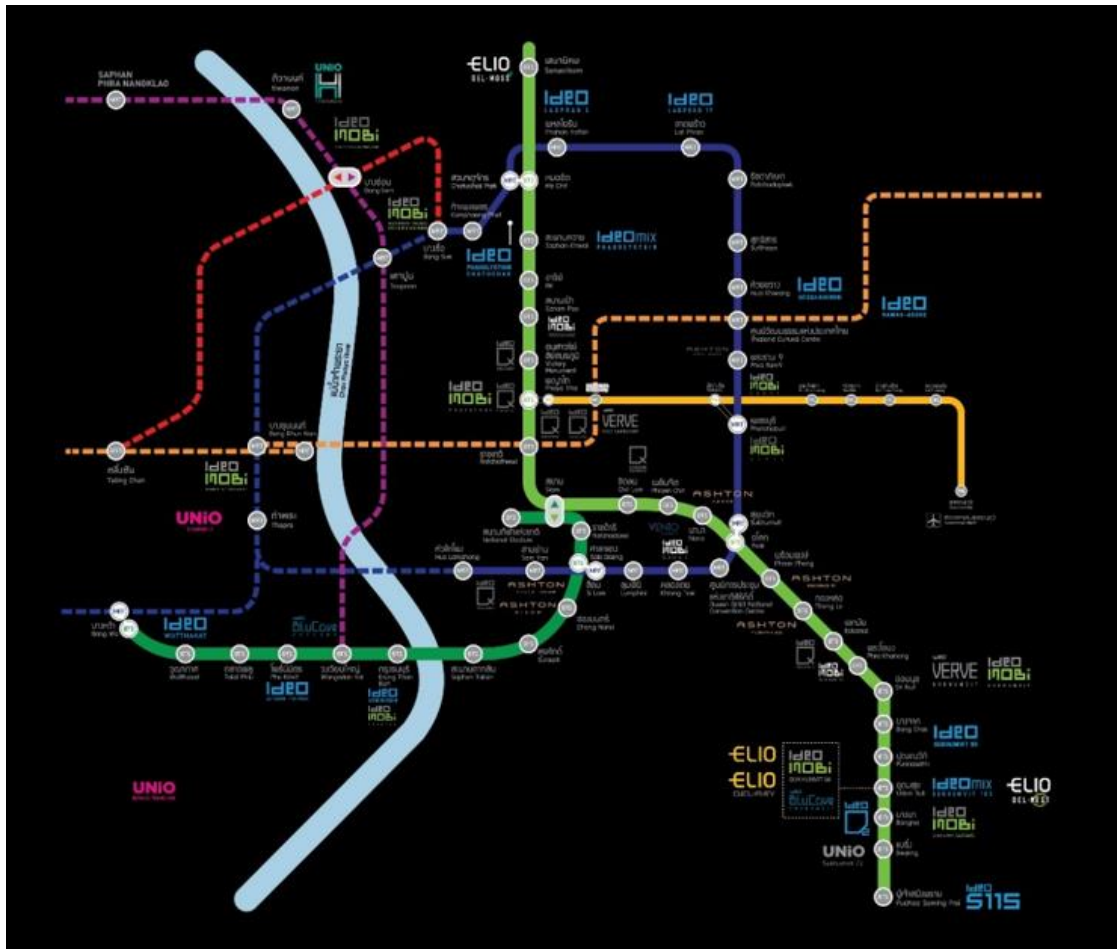


## การประกอบธุรกิจในแต่ละสายของผลิตภัณฑ์

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### 1.1 โครงการคอนโดมิเนียม

แผนผังแสดงที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทในกรุงเทพมหานคร :



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ของบริษัทที่มีระยะห่างตั้งแต่ 0-300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ "ไอดีโอ" โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระยะห่างตั้งแต่ 301-600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ "เอลิโอ" และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระยะห่างตั้งแต่ 600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ "ยูนิโอ" สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการไอดีโอ ลาดพร้าว 17 ซึ่งได้เปิดตัวในปี 2550 และบริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 53 โครงการ ณ เดือนธันวาคม 2560

บริษัทมีเป้าหมายเพื่อให้ "คำตอบสำหรับวิถีชีวิตคนเมือง" ในการพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อว่าในอนาคตจะใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะมากยิ่งขึ้น เพื่อเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน และสถานที่ที่จัดกิจกรรมสันทนาการต่างๆ

สำหรับแบรนด์หลัก "ไอดีโอ" กลุ่มเป้าหมายของบริษัท คือ ลูกค้ายุค "Gen C" ซึ่งประกอบด้วย นักศึกษา ผู้ประกอบการ และผู้ที่มีรายได้ปานกลาง หรือผู้ที่ต้องการความสะดวกในการใช้ชีวิต การเดินทางไปสถานที่ทำงานสถานที่พักผ่อน รับประทานอาหาร ช้อปปิ้งโดยเป้าหมายของแบรนด์เน้นไปที่ "สะดวกสบาย" ความสามารถในการควบคุม "ค่าใช้จ่ายและเวลา" "วิถีการดำเนินชีวิตแบบสบายๆ" และการใช้ "เงิน" อย่างชาญฉลาด

สำหรับแบรนด์ “เอลิโอ” กลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่สนุกไปกับ “ชีวิตที่ง่าย” และเน้นแนวความคิดการดำเนินชีวิตที่แสดงความเป็นตัวของตัวเอง (“เป็นคุณ”) ชอบพบปะสังสรรค์ (“สังคมง่ายๆ”) ชอบการจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ (“พื้นที่ง่ายๆ”) ชอบสถานที่ที่สะดวก (“ทำเลง่ายๆ”) และการเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้ง่าย (“การเชื่อมต่อง่ายๆ”) และมีความสะดวกในการใช้จ่าย (“จ่ายง่ายๆ”)

สำหรับแบรนด์ “ยูนิโอ” กลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มต้นใช้ชีวิตด้วยตัวเอง มองหาที่อยู่อาศัยที่สามารถเดินทางสะดวก ที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่า โดยมีแนวความคิดการดำเนินชีวิตที่มีเอกลักษณ์ “แบบของตัวเอง เพื่อชีวิตที่ไม่หยุดนิ่ง”

รายละเอียดโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทเปิดขายตั้งแต่แรกจนถึงปี 2560

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนอาคาร/ จำนวนชั้น	ระยะทางจากสถานี รถไฟฟ้า
1. ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	ซอยลาดพร้าว 17 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2550	กันยายน 2552	2 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ลาดพร้าว
2. ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2550	สิงหาคม 2553	1 อาคาร 24 ชั้น	500 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดินพหลโยธิน
3. ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน ใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2550	ตุลาคม 2553	1 อาคาร 23 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานควาย
4. ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภู ล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2550	พฤษภาคม 2553	1 อาคาร 27 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS กรุงธนบุรี
5. ไอดีโอ คิว พญาไท	ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	ธันวาคม 2550	พฤศจิกายน 2553	1 อาคาร 38 ชั้น	30 เมตร จากสถานี รถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
6. ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	ถนนประจักษ์ราชมรรค์บำรุง แขวง/เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2551	มีนาคม 2553	1 อาคาร 19 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ห้วยขวาง
7. ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	ถนนกรุงธนบุรี เขตคลองสาน กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2551	กุมภาพันธ์ 2553	2 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	40 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS วงเวียนใหญ่
8. ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	ซอยอุดมสุข 3 เขตบางนา กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2550	สิงหาคม 2553	2 อาคารๆ ละ 21 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข
9. ไอดีโอ เวอร์ฟ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	กันยายน 2551	พฤษภาคม 2554	1 อาคาร 30 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช
10. ไอ ดี โอ บ ลู โค ฟ สุขุมวิท	ซอยอุดมสุข ถนนสุขุมวิท เขต บางนา กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2553	ตุลาคม 2554	2 อาคาร มี 18 ชั้น และ 15 ชั้น	30 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อุดมสุข
11. ไอดีโอ เวอร์ฟ ราชปรารภ	ถนนราชปรารภ แขวง มักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2551	ธันวาคม 2554	1 อาคาร 34 ชั้น	10 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า Airport Link ราชปรารภ
12. มอร์ฟ 38	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวง/เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2552	ธันวาคม 2555	2 อาคาร มี 32 ชั้น และ 10 ชั้น	300 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ
13. ไอดีโอ โอบี พระราม 9	ถนนพระราม 9 แขวง/เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 28 ชั้น	80 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9
14. ไอดีโอ โอบี พญาไท	ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 24 ชั้น	190 จากสถานีรถไฟฟ้า BTS พญาไท
15. ไอดีโอ โอบี สาทร	ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภู ล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 31 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS กรุงธนบุรี

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนอาคาร/ จำนวนชั้น	ระยะทางจากสถานี รถไฟฟ้า
16. ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	2 อาคาร 23 ชั้น และ 25 ชั้น	32 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช
17. เอลลิโอ สุขุมวิท 64	ซอยสุขุมวิท 64 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	มีนาคม 2556	เมษายน 2557	4 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	600 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อุดมสุข และปทุมวัน
18. ไอทีโอ สาทร-ท่าพระ	ถนนราชพฤกษ์ แขวงปทุมวัน เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2556	ธันวาคม 2557	1 อาคาร 31 ชั้น	320 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS โพธิ์นิมิตร
19. เอลลิโอ เดล เรย์	ซอยสุขุมวิท 64 ถนนสุขุมวิท แขวง/เขตบางนา กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2556	พฤศจิกายน 2557	8 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	600 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อุดมสุข
20. ไอทีโอ วุฒากาศ	ถนนราชพฤกษ์ วุฒากาศ กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2556	กันยายน 2558	1 อาคาร 31 ชั้น	110 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ
21. ไอทีโอ โมบี เจริญ-อินเตอร์เซ็นจ์	ถนนเจริญสุขุมวิท แขวง/เขต บางกอกน้อย กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	พฤศจิกายน 2558	1 อาคาร 22 ชั้น	80 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดินบางขุนนนท์
22. ไอทีโอ คิว ราชเทวี	ถนนเพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	มีนาคม 2559	1 อาคาร 37 ชั้น	300 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
23. ไอทีโอ คิว จุฬา-สาม ย่าน	ถนนพระราม 4 แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	กันยายน 2559	1 อาคาร 40 ชั้น	270 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดินสามย่าน
24. แอชตัน อโศก	ถนนอโศก ถนนศรีนครินทร์ เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 50 ชั้น	20 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท และ 230 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อโศก
25. ไอทีโอ คิว สยาม- ราชเทวี	ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 36 ชั้น	390 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
26. ไอทีโอ โมบี วงศ์สว่าง- อินเตอร์เซ็นจ์	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	กันยายน 2559	1 อาคาร 30 ชั้น	20 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้าบางซื่อ
27. ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท-อีสต์เกต	ถนนสุขุมวิท เขตบางนา กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	กันยายน 2559	1 อาคาร 30 ชั้น	150 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS บางนา
28. แอชตัน จุฬา-สีลม	ถนนพระราม 4 เขตบางรัก กรุงเทพฯ	มีนาคม 2558	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 56 ชั้น	180 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า MRT สามย่าน
29. แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	ซอยสุขุมวิท 41 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	มีนาคม 2558	2560 (ประมาณการ)	2 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	390 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์
30. ยูนิโอ จักรพงษ์ 3	จักรพงษ์สุขุมวิท ซอย 3 เขต บางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	มิถุนายน 2558	พฤศจิกายน 2559	10 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	900 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า MRT ท่าพระ
31. ไอทีโอ สุขุมวิท 115	ถนนสุขุมวิท จังหวัด สมุทรปราการ	สิงหาคม 2558	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 35 ชั้น	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ปู่เจ้าสมิงพราย
32. คิว ชิดลม-เพชรบุรี	ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2558	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 42 ชั้น	650 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS ชิดลม
33. ไอทีโอ โอทู	ถนนสรรพสาคร เขตบางนา กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2558	2561 (ประมาณการ)	3 อาคารๆ ละ 34 ชั้น	300 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS บางนา
34. ไอทีโอ โมบี บางซื่อ- แกรนด์ อินเตอร์เซ็นจ์	เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2558	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 32 ชั้น	300 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า MRT เตาปูน

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนอาคาร/ จำนวนชั้น	ระยะทางจากสถานี รถไฟฟ้า
35. แอชตัน สील	ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2558	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 48 ชั้น	300 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี
36. ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์	ถนนเพชรเกษม เขต บางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2559	พฤศจิกายน 2560	1 อาคาร 22 ชั้น	100 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า MRT ท่าพระ
37. ยูนิโอ สุขุมวิท 72	ซอยสุขุมวิท 72 ถนนสุขุมวิท จังหวัดสมุทรปราการ	กรกฎาคม 2559	ธันวาคม 2560	5 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	600 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS แบริ่ง
38. ยูนิโอ พระราม 2- ท่าข้าม	ตรงข้ามเซ็นทรัลพระราม 2 ซอยท่าข้าม ถนนพระราม 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2559	ธันวาคม 2560	3 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	-
39. เวนิโอ สุขุมวิท 10	ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ	กันยายน 2559	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 8 ชั้น	650 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS นานา
40. ไอดีโอ โมบี อโศก	ถนนเพชรบุรี เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	กันยายน 2559	2562 (ประมาณการ)	1 อาคาร 36 ชั้น	290 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า MRT เพชรบุรี
41. ไอดีโอ สุขุมวิท 93	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2559	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 38 ชั้น	15 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS บางจาก
42. ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	ถนนสุขุมวิท เขตบางนา กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2559	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 28 ชั้น	50 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS อุดมสุข
43. ไอดีโอ พลัสอิน- จตุจักร	ถนนสุขุมวิท เขตบางนา กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2559	2561 (ประมาณการ)	1 อาคาร 35 ชั้น	150 เมตรจากสถานี รถไฟฟ้า BTS สะพาน ควาย

ปี 2560 บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 11 โครงการ มีมูลค่ารวมกว่า 36,700 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการยูนิโอ งามคำแหง-เสรีไทย โครงการยูนิโอ เอช ดิวนนท์ โครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โครงการเอลลิโอ เดล เนสต์ โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 โครงการไอดีโอ โมบี รางน้ำ โครงการเอลลิโอ เดล มอสส์ และโครงการไอดีโอ โมบี พระราม 4 ดังรายละเอียด ดังนี้

#### 44. โครงการยูนิโอ งามคำแหง-เสรีไทย



สถานที่ตั้ง	ถนนเสรีไทย คลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มีนาคม 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2561 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	3 อาคารๆ ละ 8 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	1.5 กิโลเมตรจากสถานีรถไฟฟ้าศรีบูรพา

#### 45. โครงการยูนิโอ เอช ดิวานนท์



สถานที่ตั้ง	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
เปิดโครงการ	มีนาคม 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 37 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	100 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT ดิวานนท์

#### 46. โครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี



สถานที่ตั้ง	ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 39 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	0 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

#### 47. โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9



สถานที่ตั้ง	ถนนอโศก-ดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2563 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 46 ชั้น และ 1 อาคาร 50 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	230 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT พระราม 9

#### 48. โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36



สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 36 พระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 25 ชั้น และ 1 อาคาร 48 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	450 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ



## 49. โครงการไอทีโอ พระราม 9 ตัดใหม่



สถานที่ตั้ง	ถนนรามคำแหง หัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 24 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	380 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT รามคำแหง 12

## 50. โครงการเอลลิโอ เดล เนสต์



สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 103 เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	7 อาคาร 23-35 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	750 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข

## 51. โครงการไอทีโอ โมบี สุขุมวิท 40



สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 40 ถนนพระโขนงเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	กันยายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	2 อาคาร 8 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	660 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS เอกมัย

## 52. โครงการไอทีโอ โมบี รางน้ำ



สถานที่ตั้ง	ซอยรางน้ำ ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	กันยายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 31 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	630 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

### 53. โครงการเอลลิโอ เดล มอสส์



สถานที่ตั้ง	ซอยพหลโยธิน 34 เสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	พฤศจิกายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2562 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	6 อาคาร 8 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	1.2 กิโลเมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS เสนานิคม

### 54. โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 4



สถานที่ตั้ง	ถนนพระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	พฤศจิกายน 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2563 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 36 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	0 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT คลองเตย

### พัฒนาการในปัจจุบัน

ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2556 บริษัทลงนามในสัญญาร่วมทุน กับ SEA Investment Five ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ มิตซูบิชิ ฟู้ด โดยมิตซูบิชิประสงค์ของการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนแห่งแรก ภายใต้ชื่อ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทได้ร่วมทุนอีก 3 แห่ง ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม ราชเทวี และโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ในปี 2558 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนเพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี โครงการไอดีโอ โอทู โครงการไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต โครงการแอชตัน สีลม และโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต ในปี 2559 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบี อโศก โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66 โครงการไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 และโครงการไอดีโอ คิว วิกตอรี ขณะที่ในปี 2560 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนเพิ่มเติมอีก 6 โครงการ มูลค่าโครงการกว่า 25,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการพระราม 9 ตัดใหม่ โครงการเอลลิโอ เดล เนสต์ โครงการไอดีโอ โมบี รามน้ำ โครงการเอลลิโอ เดล มอสส์ และโครงการคอนโดมิเนียมใกล้พระราม 9 โดย ณ สิ้นปี 2560 มีคอนโดมิเนียมที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมทุนทั้งสิ้น 21 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 95,000 ล้านบาท

นอกจากการสร้างแบรนด์และช่องทางการขายในประเทศไทย บริษัทยังขยายการขายไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเริ่มเปิดขายการขายในตลาดต่างประเทศตั้งแต่เดือนกันยายนในปี 2556 เป็นต้นมา และในปี 2560 บริษัทนำโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว วิกตอรี โครงการคิว สุขุมวิท 36 โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 โครงการไอดีโอ โมบี พระราม 4 โครงการไอดีโอ โมบี รามน้ำ โครงการไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โครงการ









เออลิโอ เดล เนสต์ และโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้ ไปจัดกิจกรรมขายในประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และจีน โดยมี ยอดขายมูลค่าถึง 9,775 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 164 จากปี 2559



โครงการ	เปิดโครงการ	คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	จำนวนห้อง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	มีนาคม 2560	2561	700	835
ยูนิโอ เอช ดิวานนท์	มีนาคม 2560	2562	378	941
ไอดีโอ คิว วิคตอรี	มิถุนายน 2560	2562	348	3,209
แอชตัน อโศก-พระราม 9	มิถุนายน 2560	2563	593	6,448
ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	มิถุนายน 2560	2562	449	4,289
ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่	มิถุนายน 2560	2562	994	2,988
เออลิโอ เดล เนสต์	มิถุนายน 2560	2562	1,459	5,066
ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40	กันยายน 2560	2562	272	2,092
ไอดีโอ โมบี รางน้ำ	กันยายน 2560	2562	366	2,382
เออลิโอ เดล มออสส์	พฤศจิกายน 2560	2562	1,522	3,408
ไอดีโอ โมบี พระราม 4	พฤศจิกายน 2560	2563	486	5,015
ยอดรวม			7,567	36,671

ในปี 2560 บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ยูนิโอที่มีความสูงของตึกเกินกว่า 8 ชั้นเป็นครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูนิโอ เอช ดิวานนท์ บนถนนกรุงเทพ-นนทบุรี มีระยะห่างจากรถไฟฟ้าสถานี MRT ดิวานนท์ 100 เมตร จำนวน 378 ยูนิต ราคาขายเริ่มต้น 1.69 บาทต่อยูนิต นอกจากนี้บริษัทได้เปิดตัวโครงการยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย บนถนนเสรีไทย มีระยะห่างจากรถไฟฟ้าศรีบูรพา 1.5 กิโลเมตร หลังที่บริษัทประสบความสำเร็จในการเปิดขายโครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม และยูนิโอ จรัญฯ 3 ทำให้บริษัทมีแบรนด์คอนโดมิเนียมที่หลากหลายและเป็นที่รู้จัก ด้วยราคาขายตั้งแต่ 999,900 บาท ถึง 18.5 ล้านบาทต่อยูนิต

แบรนด์คอนโดมิเนียมของบริษัทมีดังต่อไปนี้

ประเภท	แบรนด์
Luxury	ASHTON
High-end	
Premium value	VENIO
Up-scale	VERVE  
Mid-range	  
Low-range	ELIO
Super value-range	UNIO

### กระบวนการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทได้ซื้อที่ดิน ผ่านบุคคลภายนอกผู้ซึ่งช่วยในการติดต่อซื้อขายครั้งแรกกับผู้ต้องการขาย และเข้าหาเจ้าของที่ดินที่ต้องการขายโดยตรง โดยบุคลากรของบริษัท บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการก่อนดำเนินการเจรจาต่อรอง ซึ่งทีมงานในการซื้อที่ดินของบริษัทจะประเมินจากความเป็นไปได้ของโครงการและผลตอบแทนในการลงทุน ทั้งยังมีฐานข้อมูลของเจ้าของที่ดินที่มีศักยภาพอีกเป็นจำนวนมาก และยังตระหนักถึงความรับผิดชอบในการสร้างเครือข่ายทางธุรกิจ และความสัมพันธ์ที่ดีต่อช่องทางทางการตลาด ทีมงานด้านกฎหมายของบริษัททำหน้าที่ในการศึกษาและการประเมินที่ดิน พิจารณาการระบุและข้อบังคับด้านผังเมือง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงก่อนที่จะซื้อที่ดิน และขั้นตอนสุดท้ายฝ่ายการเงินของบริษัทจะทำหน้าที่วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของทำเลที่มีศักยภาพ และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน โดยที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่มักเป็นที่ส่วนบุคคลและมักเป็นที่ตั้งของอาคารที่มีมูลค่าไม่มากนัก หรือร้านค้า การซื้อขายที่ดินส่วนใหญ่จะดำเนินการผ่านการเจรจาต่อรองของทั้งสองฝ่าย หรือการประมูลในวงจำกัด

โดยปกติบริษัทจะดำเนินการแต่งตั้งผู้รับเหมา เพื่อดำเนินงานก่อสร้างโครงการหลังผ่านการพิจารณาคุณสมบัติของบริษัท รับเหมาตามเกณฑ์กำหนด เช่น ประสบการณ์ที่ผ่านมา และข้อมูลของบริษัท นอกจากนี้บริษัทในเครืออย่างบจ. เฮลิคซ์ได้เริ่มให้บริการด้านการก่อสร้างในส่วนของการบ้านจัดสรร และเป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม 'ไอดีโอ ภูเก็ต' ซึ่งเป็นโครงการแรก และได้เป็นผู้รับเหมาเพิ่มเติมในโครงการคอนโดมิเนียมยูนิโอ สุขุมวิท 72 ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม ยูนิโอ งามคำแหง-เสรีไทย ยูนิโอ เอช ดิวานนท์ เวนิโอ สุขุมวิท 10 ไอดีโอ คิว วิตตอรี และไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36

บริษัทพิจารณากำหนดราคาขายของคอนโดมิเนียมโดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง และโครงการของผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ห้องชุดส่วนใหญ่ จะขายก่อนที่การก่อสร้างโครงการจะเสร็จสมบูรณ์ โดยลูกค้าจะผ่อนชำระเป็นงวดๆ ซึ่งใช้การชำระเงินมัดจำล่วงหน้าในจำนวนร้อยละ 5 ในวันลงนามข้อตกลงสัญญาจะซื้อจะขาย และการชำระเงินเป็นงวดจำนวนระหว่างร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 10 ของราคาซื้อ ในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้างจนถึงวันที่โอนห้องชุด

ในส่วนของการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ บริษัทมีการสื่อสารผ่านทางสื่อสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ และป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ รวมทั้งยังมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดและแจกโบว์ชัวร์ให้กับกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่ การโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต เฟสบุ๊ก อิน스타그램 ไลน์ และยูทูบ

## 1.2 โครงการบ้านจัดสรร

โครงการบ้านจัดสรร ดำเนินการโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้แก่ โครงการเนอรวานา เป็นโครงการบ้านจัดสรรสไตล์รีสอร์ทชายทะเล ตั้งอยู่บนทำเลรอบกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรไม่มากนัก อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยชื่อของโครงการนี้ที่มาจากรีสอร์ทริมชายหาดที่ได้รับความนิยมในมัลดีฟส์ ฮาวาย และบาฮิ

ในปี 2556 โครงการบ้านจัดสรรนี้ได้มีการเปิดตัวภายใต้แบรนด์ "เอโกล" ซึ่งแต่ละโครงการมีคลับเฮาส์สำหรับอำนวยความสะดวก และเพื่อพักผ่อนสำหรับผู้พักอาศัย โดยมีราคาขายประมาณ 2.5– 5 ล้านบาทต่อหลัง สำหรับในปี 2560 ได้มีการเปิดตัวโครงการแบรนด์ "เอโกล" เพิ่มเติมบนถนนลำลูกกา โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ
1. เอโกล ลันตารีสอร์ทไลฟ์	วงแหวนตะวันออก อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	34-3-1 ไร่
2. เอโกล มัลดีฟส์ ปาล์ม	วงแหวนตะวันออก อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	80-1-34 ไร่
3. เอโกล ไวกิกิ ชอร์	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	38-1-45 ไร่
4. เอโกล สิมิรัน รีฟ	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	53-0-4 ไร่
5. เอโกล มัลดีฟส์ บีช	ถนนหนามแดง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	116-1-5 ไร่
6. เอโกล บาฮิ บีช	ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบังตำบลคลองหลวงแพ่ง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	215-0-32 ไร่
7. เอโกล จาวา เบย์	ถนนกิ่งแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว	57-0-11 ไร่
8. เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา	ถนนลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	25-2-78 ไร่

ตั้งแต่ปี 2558 บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบแบรนด์ใหม่ในนาม "อาร์เด็น" เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่ตั้งอยู่บน 3 ทำเลในกรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนลาดพร้าว 71 ถนนพระราม 3 และถนนพัฒนาการ 20 โดยโครงการอาร์เด็น ลาดพร้าว 71 มี 67 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 7.5 ล้านบาท โครงการอาร์เด็นพระราม 3 มี 68 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 12.5 ล้านบาท และโครงการอาร์เด็นพัฒนาการ 20 มี 159 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 7.5 ล้านบาท

### รายละเอียดของโครงการแนวราบที่เปิดขายในปี 2558

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ
1. อาร์เด็น ลาดพร้าว 71	ถนนลาดพร้าว ใกล้โรงเรียนสตรีวิทยา 2 กรุงเทพฯ	ทาวน์เฮาส์	6-3-7 ไร่
2. อาร์เด็น พระราม 3	ถนนพระราม 3 เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	ทาวน์เฮาส์	7-3-66.8 ไร่
3. อาร์เด็น พัฒนาการ 20	ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	ทาวน์เฮาส์	14-3-69.9 ไร่

ในปี 2560 บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบแบรนด์ใหม่ในนาม “อาร์เทล” บนทำเลพัฒนาการ 20 และเกษตร-นวมินทร์ โดยโครงการอาร์เทล พัฒนาการ-ทองหล่อ มี 49 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 30 ล้านบาทต่อยูนิต โครงการอาร์เทล เกษตร-นวมินทร์ จำนวน 59 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 17 ล้านบาทต่อยูนิต นอกจากนี้บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบแบรนด์ “แอรี่” บนทำเลพระราม 5-ราชพฤกษ์ จำนวน 63 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 11 ล้านบาท และเฮลิคอปต์ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการแนวราบแบรนด์ใหม่ในนาม “ยูนิโอ ทาวน์” บนทำเลลำลูกกา คลอง 4 จำนวน 308 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 2.59 ล้านบาทต่อยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ
1. อาร์เทล พัฒนาการ-ทองหล่อ	ซอยพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	13-0-73 ไร่
2. อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์	ซอยสุขนครสวัสดิ์ 19 ถนนสุขนครสวัสดิ์ เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	15-2-0 ไร่
3. แอรี่ พระราม 5-ราชพฤกษ์	ถนนนนทบุรี 1 จังหวัดนนทบุรี	บ้านเดี่ยว	16-2-14 ไร่
4. ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4	ถนนลำลูกกา คลอง 4 ลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ทาวน์เฮาส์	26-3-81 ไร่

### รายละเอียดของโครงการแนวราบที่เปิดขายในปี 2560

โครงการ	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนห้อง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
อาร์เทล พัฒนาการ-ทองหล่อ	มีนาคม 2560	2560	49	1,640
ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4	มิถุนายน 2560	2560	308	950
แอรี่ พระราม 5-ราชพฤกษ์	กรกฎาคม 2560	2560	63	791
อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์	สิงหาคม 2560	2561	59	1,658
เอโวลด์ วงแหวน-ลำลูกกา	กันยายน 2560	2560	138	803
ยอดรวม			617	5,842

บริษัทมีแบรนด์แนวราบที่หลากหลาย ด้วยราคาขายครอบคลุมตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง  
 แบรนด์ของโครงการแนวราบ มีดังต่อไปนี้

ประเภท	แบรนด์
Luxury	ARTALE
High-end	AIRI ARDEN by Ananda
Mid-scale	Atoll UNIO TOWN

### กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร

จากการที่บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จัดหาวัสดุ ซึ่งช่วยให้สามารถซื้อวัสดุได้ในราคาที่เหมาะสม ผู้รับเหมารับผิดชอบ  
 การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก ซึ่งราคาจะรวมตกลงไว้ในสัญญาการก่อสร้าง

ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยปกติบริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียว เพื่อวัตถุประสงค์ในการ  
 สำรวจที่ดิน และเชื่อมต่อระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา และไฟฟ้า โดยจำนวนของผู้รับเหมาสำหรับการก่อสร้าง  
 โครงการบ้านขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ และระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจนเสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้เฮลิคอปเตอร์ซึ่ง  
 เป็นทรัพย์สินของบริษัทได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรให้กับบริษัท โดยได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมา  
 หลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิมิลัน รีฟ มัลดีฟส์ บีชโครงการบาห์ลี บีช และโครงการจาวาเบย์

ในปี 2560 บริษัท เฮลิคอปเตอร์ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการเอโกล วงแหวน-  
 ลำลูกกา โครงการยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4 เพิ่มเติมจากในปี 2559 ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการ  
 ดำเนินการก่อสร้างโครงการภายนอกบริษัท ได้แก่ โครงการเนอวานา แอทเวิร์ค

บริษัทดำเนินธุรกิจในรูปแบบ "สร้างและขาย" สำหรับโครงการบ้านจัดสรร หรือใช้คำว่าแนวราบ โดยราคาขายของแต่ละ  
 โครงการจะได้รับการกำหนดขึ้นจากการสำรวจความต้องการของตลาด ซึ่งนำไปเปรียบเทียบกับราคาขายของโครงการที่มี  
 ความใกล้เคียงกันของบริษัทคู่แข่ง และดำเนินการขาย การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์ให้สอดคล้องกับสถานะการ  
 แข่งขันในตลาดปัจจุบัน พร้อมมีโปรโมชั่นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทอีกด้วย

บริษัทกำหนดให้มีการชำระเงินมัดจำล่วงหน้าในจำนวนร้อยละ 5 ของราคาซื้อขาย โดยเงินจำนวนที่เหลือกำหนดให้ชำระ  
 เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการบ้านจัดสรรอื่นๆ

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ยังรวมถึงการพัฒนาที่ดินเปล่าสำหรับการสร้างบ้านการก่อสร้างบ้าน และการขายบ้านพร้อม  
 ที่ดิน ซึ่งได้แก่โครงการ "อนันดา" และ "สิรินดา" และรวมถึงโครงการอนันดา สปอร์ตไลฟ์ โครงการสิรินดาพาราณาลี และ  
 โครงการสิรินดาพาราณาลี โดยโครงการเหล่านี้ตั้งอยู่ใกล้สนามกอล์ฟ แหล่งชุมชน พร้อมบริเวณสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ
1. อนันดา สปอร์ตไลฟ์	99 หมู่ 16 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างบ้าน	68-0-78.7
2. สิริินดาพารานา	88 หมู่ 17 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างบ้าน	8-0-36
3. สิริินดาพารานาลี	199 หมู่ 12 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างบ้าน	7-0-39.6

### 1.3 การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร

บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด (เฮลิกซ์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมของบริษัท การที่บริษัทดำเนินการก่อสร้างผ่านเฮลิกซ์ สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทรับเหมาจากภายนอกเพียงอย่างเดียว โดยเฮลิกซ์ช่วยเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทได้ในอนาคตทำให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ และบริหารจัดการพัฒนาและการโอน โดยเฮลิกซ์จะเติมเต็มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พร้อมปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทซึ่งคาดว่าเฮลิกซ์จะสามารถก่อสร้างได้หนึ่งในสามของโครงการของอนันดา นอกจากนี้เฮลิกซ์ยังมีเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจการก่อสร้างโครงการนอกเหนือจากก่อสร้างโครงการให้กับอนันดา

สำหรับในปี 2560 เฮลิกซ์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการ เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา โครงการยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา คลอง 4 เพิ่มเติมจากปี 2559 ที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาในโครงการคอนโดมิเนียม ได้แก่ โครงการเวนิโอ สุขุมวิท 10 โครงการยูนิโอ งามคำ-เสร์ไทย โครงการยูนิโอ เอช ติวานนท์ โครงการยูนิโอ สุขุมวิท 72 และโครงการยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม โครงการคอนโดมิเนียม ได้แก่ ไอดีโอ คิว วิตตอรี่ และไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการเนอวานา แอทเวิร์ค งามอินทรา นอกจากนี้เฮลิกซ์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการนอกจากคอนโดมิเนียม และแนวราบ ได้แก่ โครงการ Central Lab โครงการ Park & Ride N23 โครงการ Park & Ride N24 โครงการ Phoenix Medical Center และโครงการ Onvalla New Warehouse ในจังหวัดปทุมธานี

## 2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ท) จำกัด

บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ท) จำกัด (ดีเอเจนท์) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุดพักอาศัยในตลาดรองและช่วยจัดหาผู้เช่าให้แก่เจ้าของห้องชุด

การให้บริการของดีเอเจนท์ไม่จำกัดอยู่เพียงโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเป็นผู้ให้บริการด้านตัวแทนซื้อขายคอนโดมิเนียมชั้นนำซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้หรือติดสถานีขนส่งมวลชน นอกจากนั้นดีเอเจนท์ ยังมีเป้าหมายในการเป็นผู้เสริมสร้างสภาพคล่องตลาดรอง เพื่อเป็นการรักษามูลค่าการลงทุนของบริษัทสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

## 2.2 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดอะเวิร์คส์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้บริการด้านการบริหารโครงการประเภทคอนโดมิเนียมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ ซึ่งการดำเนินการเช่นนี้มีส่วนช่วยให้บริษัทมีโอกาสในการส่งเสริมแบรนด์ 'ไอดีโอ' และ 'เอลิโอ' ได้ และเพื่อเป็นการรักษามาตรฐานการให้บริการระดับสูงแก่ลูกค้าของบริษัท โดยมีความมุ่งมั่นมอบบริการที่มีคุณภาพสูง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีต่อ เดอะเวิร์คส์ในการมีส่วนร่วมร่วมกับบริษัทในฐานะผู้จัดการบริหารคอนโดมิเนียม

เดอะเวิร์คส์และดิเอเจนท์ทำงานประสานกัน โดยเจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ขายห้องชุดในตลาดรอง จะเลือกใช้บริการผู้จัดการบริหารคอนโดมิเนียมในการให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับขั้นตอนการขาย การทำหน้าที่บริหารโครงการของ เดอะเวิร์คส์จึงมีส่วนช่วยในการแนะนำการให้บริการของดิเอเจนท์ ให้กับบุคคลที่สนใจใช้บริการของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

เดอะเวิร์คส์มุ่งมั่นให้บริการด้านการบริหารโครงการให้กับโครงการคอนโดมิเนียมในระยะยาว ไม่เพียงแต่โครงการของบริษัทเท่านั้น

## 3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์

### 3.1 บริษัท พีระเซอร์กิต วัน จำกัด / บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด/ บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด

ในปี 2552 บริษัทลงทุนในบริษัท พีระเซอร์กิต วัน จำกัด (พีระเซอร์กิตวัน) และบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (พีระคาร์ท) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ภายใต้ชื่อสนามแข่งรถ “พีระอินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต” และให้บริการเช่าสนามแข่งรถโกคาร์ท ในนามสนามแข่งรถโกคาร์ท “พีระ คาร์ท” ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองสนามตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ห่างจากเมืองพัทยาประมาณ 20 กิโลเมตร นอกจากนั้น บริษัทยังลงทุนในบริษัทอาร์ที พีระ คาร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจขายชิ้นส่วนยานยนต์และอะไหล่ เพื่อสนับสนุนการแข่งขันแข่งรถและการแข่งโกคาร์ทของพีระเซอร์กิตวัน และพีระคาร์ท

### 3.2 บริษัท บลู เด็ค จำกัด

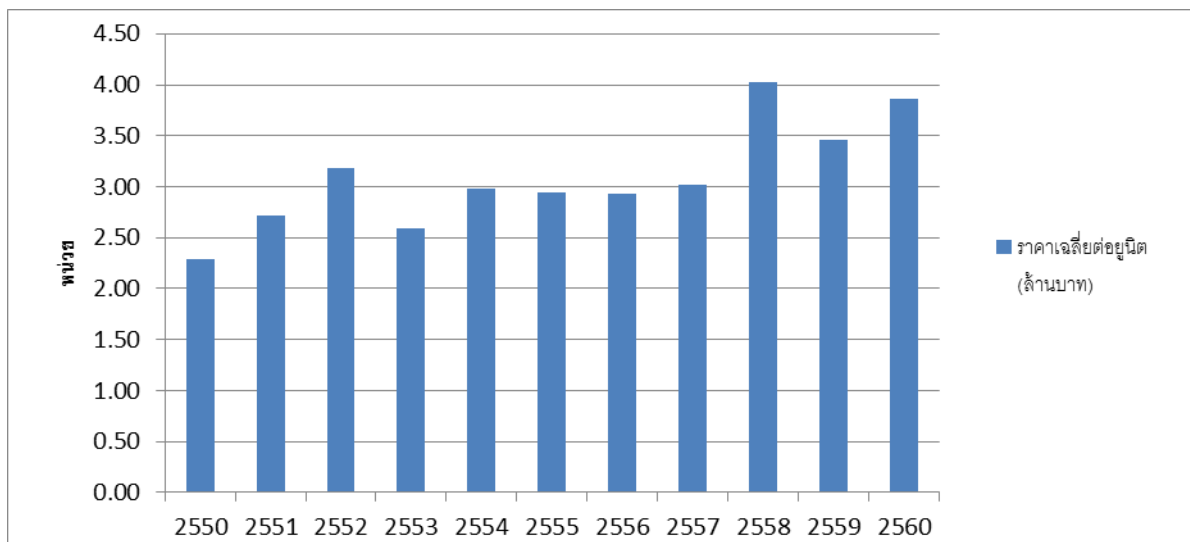
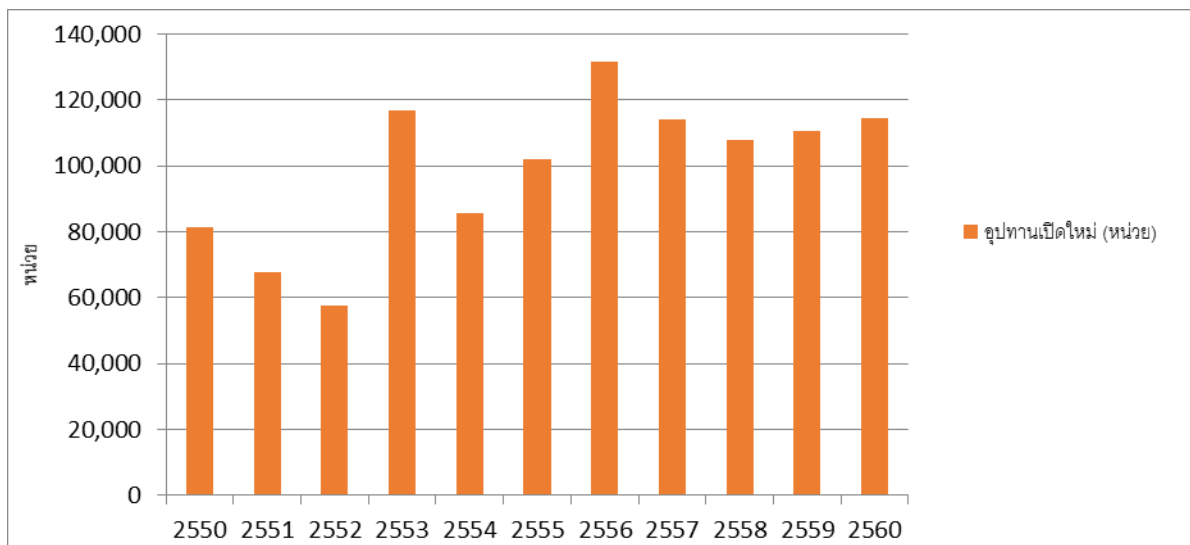
บริษัท บลู เด็ค จำกัด (บลูเด็ค) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจให้บริการศูนย์ออกกำลังกายแก่สมาชิกและบุคคลทั่วไป ภายใต้ชื่อ “บลูเด็ค สपोर्टคลับ” ซึ่งตั้งอยู่ในซอยกิ่งแก้ว 19 จังหวัดสมุทรปราการ และประกอบธุรกิจร้านอาหารอิตาเลียนชื่อ “แบคโค” ซึ่งอยู่ในพื้นที่สปอร์ตคลับอีกด้วย

สินค้าหรือบริการของบลูเด็คช่วยส่งเสริมความสะดวกสบายภายในโครงการของบริษัท เช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียม การบริการสอดคล้องกับวิถีชีวิตนี้ ช่วยส่งเสริมแบรนด์ของบริษัทภายใต้แนวคิด “คำตอบของชีวิตคนเมือง” ให้กับลูกค้าของบริษัท

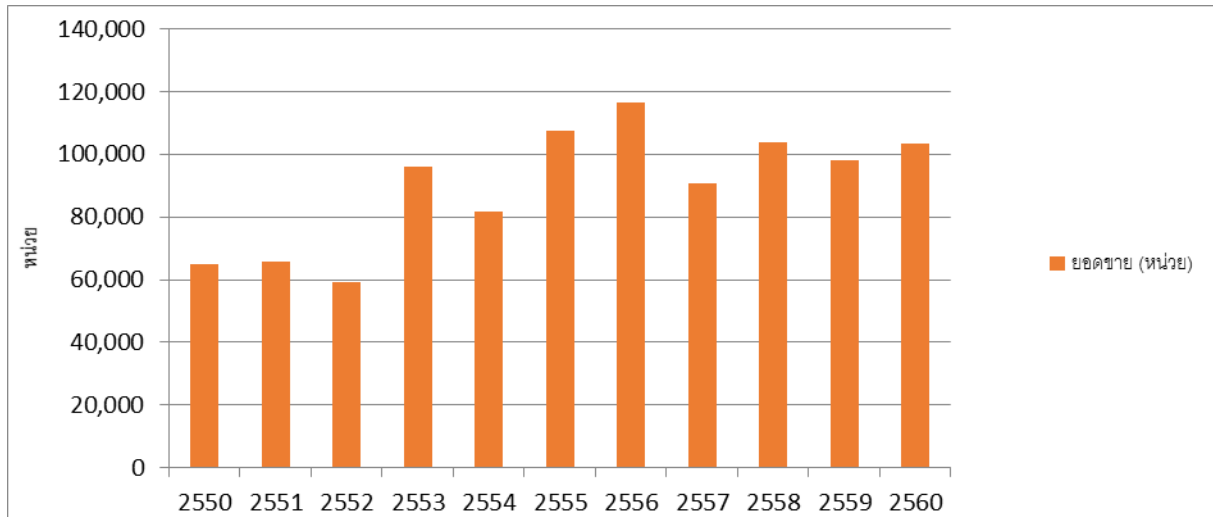


## ภาวะอุตสาหกรรม

ในปี 2560 ศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานอุปทานที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นจำนวน 114,477 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 110,557 หน่วย โดยคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงสุด เท่ากับ 56% ของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2560 อย่างไรก็ตามหากคิดเป็นมูลค่าการเปิดโครงการใหม่แล้ว พบว่ามีจำนวน 441,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 จากปี 2559 ซึ่งมีมูลค่า 382,110 ล้านบาท โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 อยู่ที่ระดับ 3.858 ล้านบาท จากระดับ 3.456 ล้านบาทในปีก่อนหน้า จากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาสินค้าระดับราคาปานกลางถึงสูงเป็นสำคัญ

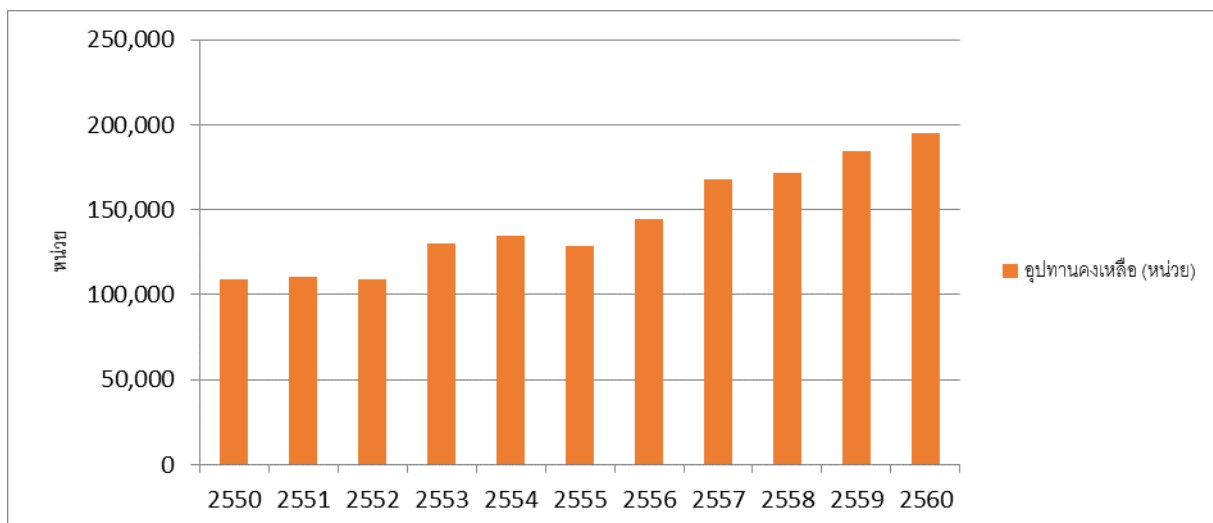


ทางด้านอุปสงค์หรือยอดขายโดยรวมในปี 2560 มีจำนวน 103,579 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากปี 2559 โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 54.7 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ร้อยละ 26.6 และร้อยละ 12.3 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 6.4 มาจากที่อยู่อาศัยอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร



จำนวนอุปทานเปิดใหม่ในปี 2560 จำนวน 114,477 หน่วย ขณะที่อุปสงค์โดยรวม มีจำนวน 103,579 หน่วย ส่งผลให้อุปทานคงเหลือทั้งตลาด เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จากสิ้นปี 2559 ที่มีจำนวน 184,329 หน่วย เป็น 195,227 หน่วย ณ สิ้นปี 2560 โดยทาว์นเอ็นฮ์สมีอุปทานคงเหลือเพิ่มขึ้นมากที่สุด ขณะที่บ้านเดี่ยวมีอุปทานคงเหลือลดลง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

- ทาว์นเอ็นฮ์ส มีอุปทานคงเหลือในระดับ 62,571 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม มีอุปทานคงเหลือมากที่สุด ที่ 76,790 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อนหน้า
- บ้านเดี่ยว มีอุปทานคงเหลือในระดับ 36,971 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.5 จากปีก่อนหน้า



สำหรับแนวโน้มในปี 2561 นั้น AREA ยังรายงานว่าแนวโน้มการพัฒนาคอนโดมิเนียมยังคงมีการพัฒนามากที่สุด โดยเน้นพัฒนาเฉพาะเขตเมืองชั้นใน-ชั้นกลาง ตามแนวรถไฟฟ้า ผู้ประกอบการรายใหญ่มีการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวต่างชาติมากขึ้น รวมถึงมีการขยายตลาดต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการรายเล็ก-รายกลาง อาจชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป เพื่อรอดูแนวโน้มทิศทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น การตลาดมีการแข่งขันสูง เนื่องจากอุปทานรอการขายเพิ่มขึ้น โดยมีการลด แลก แจก แถม มากขึ้นโดยเฉพาะโครงการที่เสร็จพร้อมอยู่ และปัญหานี้ครวัเรือนยังคงสูงอยู่ ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อรายย่อย ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไร-ลงทุน ลดลง เพราะต้นทุนในการซื้อสูงขึ้น ผู้ประกอบการบางรายมีการป้องกันการเก็งกำไรระยะสั้นหรือสกรีนลูกค้าที่มีกำลังซื้อ โดยกำหนดเงินดาวน์และเงินผ่อนต่องวดที่สูงขึ้น ทั้งนี้แนวโน้มความต้องการซื้อของชาวต่างชาติมีมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าที่อยู่ในเขตเมือง

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี พอร์เรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินการธุรกิจมีดังต่อไปนี้

#### 1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าปี 2560 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามมีปัจจัยที่กระทบธุรกิจ อาทิ การเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาคครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการเพิ่มความเข้มงวดของการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือนโยบายการการจำกัดการโอนเงินออกนอกประเทศของทางการจีน ส่งผลให้ภาครวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการแต่ละรายนำกลยุทธ์ทางด้านการตลาดหรือการส่งเสริมการขาย ตลอดจนการสร้างและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด

ด้วยชื่อเสียงของบริษัทซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกและช่วยลดเวลาในการเดินทาง ทำให้โครงการของบริษัทยังคงเป็นที่ต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ และจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อยอดขาย บริษัทจึงทบทวนแผนการออกโครงการให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ รวมถึงกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ และการวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน และเพื่อบริหารยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมาย เช่น แผนงานในการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับสมาชิกอนันดา (หรือ Ananda Member Club) แผนการพัฒนาคุณภาพของโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร นอกจากนี้ บริษัทยังคงพัฒนาการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

#### 2. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

จากสถานการณ์ปัจจุบันที่สภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการแต่ละราย โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร ด้วยบริษัทมีนโยบายการไม่ถือครองที่ดินเปล่าก่อนการลงทุนอันเป็นภาระต้นทุน อาจส่งผลกระทบให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินได้ไม่เป็นตามแผนธุรกิจ และความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า ซึ่งจะนำไปใช้เป็นกรอบในการพิจารณาทำเลและราคาที่เหมาะสมกับนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่สอดคล้องกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้

สำหรับประเด็นความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ เนื่องจากติดข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย หรือต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนั้น บริษัทได้ดำเนินการลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดเตรียมบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการออกสำรวจตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนที่จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการรังวัดขอบเขต หรือหากมีข้อสงสัยในประเด็นเรื่องความกว้างเขตทาง หรือความเป็นสาธารณะ หรือประเด็นระเบียบ ข้อห้าม ของทางราชการ ผังเมือง แนวเวนคืนที่ดิน การเชื่อมทาง หรือประเด็นอื่นๆ บริษัทมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประสานงานเพื่อขอคำรับรองจากหน่วยงานราชการต่างๆ และจัดจ้างผู้ประเมินอิสระในการทำประเมินราคาที่ดิน นอกจากนี้ กระบวนการสรรหาและ

จัดซื้อที่ดิน จะดำเนินการผ่านรูปแบบของคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูงที่มีความเชี่ยวชาญในด้านที่ดิน และการพัฒนาที่ดิน ด้านธุรกิจ ด้านการเงิน ด้านกฎหมายและข้อกำหนดของราชการ ด้านบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทสามารถซื้อที่ดินที่มีคุณภาพและราคาที่ดินที่เหมาะสม เพื่อสามารถสร้างรายได้ตามแผนธุรกิจตามที่บริษัท กำหนดไว้ได้

### 3. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์

เพื่อลดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว บริษัทมีการจัดตั้ง คณะทำงานเพื่อดูแลความสอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ใน ปัจจุบันอย่างรอบคอบ

สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ซึ่งในปัจจุบันการพิจารณาเห็นชอบอยู่ภายใต้ดุลพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังไม่มีการกำหนดเรื่องการจัดทำมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจน จึงทำ ให้บริษัทมีความเสี่ยงหากโครงการของบริษัทไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือได้รับ ความเห็นชอบล่าช้ากว่ากรอบระยะเวลาที่วางไว้

ในการจัดทำรายงานดังกล่าว บริษัทว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 รวมทั้งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุก ประการ

### 4. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

ค่าวัสดุการก่อสร้างและค่าแรงงานถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ หากราคาของวัสดุการก่อสร้างหลักเพิ่มขึ้นหรือการ ปรับอัตราค่าแรงงานขั้นต่ำเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตอย่างมีนัยสำคัญ

เพื่อป้องกันและลดระดับความเสี่ยงของความผันผวนสำหรับปัจจัยดังกล่าว บริษัทเดินหน้าสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้า จนกลายเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราค่าปรับ ราคาต้นทุนก่อสร้างในอนาคตได้ และจากความร่วมมือของผู้จัดจำหน่ายที่เป็นพันธมิตรของบริษัท (หรือกลุ่มพันธมิตร SHINRAI) บริษัทมั่นใจว่าเครือข่ายพันธมิตรดังกล่าวสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพภายใต้ราคา มาตรฐานสำหรับต้นทุนการก่อสร้างที่บริษัทกำหนดไว้

สำหรับปี 2560 บริษัทไม่มีผลกระทบจากนโยบายอัตราค่าแรงงานขั้นต่ำและความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างมากนัก เนื่องจากบริษัทมีการว่าจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey)

## 5. ความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ

ปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีโครงการระหว่างก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐอีกเป็นจำนวนมาก จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทล่าช้า หรือไม่ได้คุณภาพตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้ ไม่สามารถโอนบ้านและห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทลดปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวด้วยการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบางส่วนจากระบบก่อสร้างเดิม (Conventional) มาเป็นการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ทำให้ก่อสร้างได้เร็วขึ้นและสามารถลดการใช้แรงงาน นอกจากนี้ บริษัทยังคงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมา (หรือกลุ่มพันธมิตร KAIZEN) ในการวางแผนและบริหารโครงการร่วมกัน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่องและส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด

## 6. ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ

ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ จำนวนยูนิตจะถูกกำหนดให้สอดคล้องความต้องการของผู้บริโภค โดยอ้างอิงจากข้อมูลของการขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้อาจมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะ

ทั้งนี้ บริษัทลดความเสี่ยงด้วยการบริหารสินค้าคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กล่าวคือ ในโครงการแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จะทำการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น หากยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที หรือในกรณีที่พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีแนวทางการลดความเสี่ยงจากการมียูนิตเหลือขาย โดยมุ่งเน้นการทำวิจัยเชิงลึก เพื่อพัฒนารูปแบบของโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก และเน้นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในขณะนั้น เพื่กระตุ้นการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

## 7. ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

จากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) มากขึ้น

สำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) อาจส่งผลกระทบต่อในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะขึ้นด้วยการสร้างความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน โดยอ้างอิงผลการดำเนินการที่แข็งแกร่งและการเติบโต

อย่างต่อเนื่องของบริษัท การบริหารสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2:1 เท่า เพื่อบริหารจัดการเงินทุนให้มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม และบริษัทมีเงินทุนและวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอสำหรับการขยายตัวทางธุรกิจ ตลอดจนมีสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรที่พร้อมให้การสนับสนุนสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

ในส่วนขอสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) อาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจาก ลูกค้าที่ซื้ออยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้น หลักเกณฑ์สำหรับการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยสำคัญที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ สัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในส่วนของประเด็นความเสี่ยงจากการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงิน บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน โดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็วทั้งนี้ บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

#### 1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 13,108.39 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)
ต้นทุนที่ดิน	14,115.23
งานระหว่างก่อสร้าง	18,281.42
ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการและค่าที่ปรึกษา	1,214.81
ต้นทุนการกู้ยืม	1,109.44
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(21,553.46)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12.90)
หักปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิ	(46.15)
<b>รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>13,108.39</b>

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง- อินเตอร์เซนจ์	อาคารชุดพักอาศัย	723.62	ANAN	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
2	ไอดีโอ สุขุมวิท 115	อาคารชุดพักอาศัย	328.33		
3	ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสท์เกต	อาคารชุดพักอาศัย	170.72		
4	สุขุมวิท 31	อาคารชุดพักอาศัย	274.80		ไม่มีภาระผูกพัน
5	อาร์เด็น ลาดพร้าว 71	ทาวน์เฮ้าส์	70.39		
6	อาร์เด็น พระราม 3	ทาวน์เฮ้าส์	118.57		
7	แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	อาคารชุดพักอาศัย	1,046.03		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
8	อาร์เด็น พัฒนาการ 20	โครงการบ้านจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์	359.36		ไม่มีภาระผูกพัน
9	แอริ พระราม 5 - ราชพฤกษ์	โครงการบ้านจัดสรร	394.18		
10	อาร์เทล พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	606.51		
11	เอโวลด์ วงแหวน-ลำลูกกา	โครงการบ้านจัดสรร	314.14		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบัน การเงิน
12	พระราม 2	โครงการบ้านจัดสรร	214.98		
13	อาร์เทล เกษตร-นวมินทร์	โครงการบ้านจัดสรร	673.10		
14	โครงการในอนาคต	โครงการบ้านจัดสรร	269.69		ไม่มีภาระผูกพัน
15	โครงการในอนาคต	อาคารชุดพักอาศัย	278.48		



ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
16	ยูนิโอ จรัญฯ3	อาคารชุดพักอาศัย	145.40	HELIX	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
17	ยูนิโอ สุขุมวิท 72	อาคารชุดพักอาศัย	771.97		
18	เวนิโอ สุขุมวิท10	อาคารชุดพักอาศัย	452.02		
19	ยูนิโอ พระราม2-ท่าข้าม	อาคารชุดพักอาศัย	262.86		
20	ยูนิโอ เอช ดิวานนท์	อาคารชุดพักอาศัย	271.80		
21	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	อาคารชุดพักอาศัย	557.24		
22	ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา-คลอง 4	โครงการบ้านจัดสรร	447.10		
23	ศรีดำน	โครงการบ้านจัดสรร	280.13		
24	เพชรเกษม110	โครงการบ้านจัดสรร	144.95		
25	สวนหลวง พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	181.80		
26	สุขสวัสดิ์	โครงการบ้านจัดสรร	230.90		
27	เอโกล บาทลี บีช	โครงการบ้านจัดสรร	358.24	ADO, BN	ไม่มีภาระผูกพัน
28	JV-CO1	อาคารชุดพักอาศัย	460.97	JV-CO1	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
29	ADC-JV7	อาคารชุดพักอาศัย	687.54	ADC-JV7	
30	ADC-JV10	อาคารชุดพักอาศัย	1,358.09	ADC-JV10	
31	ADC-JV11	อาคารชุดพักอาศัย	654.48	ADC-JV11	
รวม			13,108.39		

## 2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	ราคาทุน (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการด้อยค่า (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารสำนักงานให้เช่า	415.52	(57.35)	(2.07)	356.10
รวม	415.52	(57.35)	(2.07)	356.10

## 3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ 31 ธันวาคม 25560 มีดังนี้

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	201.15	ไม่มี
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	383.32	ไม่มี
อุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	83.95	ไม่มี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	119.51	ไม่มี
ยานพาหนะ	สถาบันการเงิน	25.05	เข้าซื้อรถยนต์และรถตู้
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	0.54	ไม่มี
รวม		902.50	













## 4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	161.44
ค่าสิทธิรื้อตัดบัญชี	0.22
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	47.99
รวม	209.65

## 5. เครื่องหมายบริการที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก <sup>1</sup>	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
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

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก <sup>/1</sup>	อายุ
11		บริษัท	36	22 พ.ค. 55 - 21 พ.ค. 65
12		บริษัท	36	
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
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 2560 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่ปรากฏในข้อ 16 - 17 ตามมีนโยบายการลงทุน ดังนี้

นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หรือ การลงทุนในบริษัทร่วมค้า (Joint Venture) สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่ นั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัท เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว จำนวนกรรมการที่ส่งเข้าเป็น จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยมีเหตุผลอันสมควร
- บริษัทจะลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักทั้งหมดรวมกันได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินเฉพาะบริษัท
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มีใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม บริษัทย่อย 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 และคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องมูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัท ในแบบ 56-1 และรายงานประจำปีจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ข้อพิพาททางกฎหมายที่บริษัทและหรือบริษัทย่อยเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่เป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น มีจำนวน 1 คดี ซึ่งเป็นคดีที่เกิดขึ้นในปี 2557 และต่อเนื่องมาจนถึงปี 2560 สรุปได้ดังนี้

ศาล	แพ่ง
คดีความระหว่าง	<div>ผู้จัดการมรดก 2 คน</div> <div>บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด (“เอเอ็มเอฟ”)</div> <div>ธนาคารแห่งหนึ่ง</div> <div>จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2</div> <div>จำเลยที่ 3</div> <div>จำเลยที่ 4</div>
คำฟ้อง	โจทก์ขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 กับจำเลยที่ 3 และขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนจำนองที่ดิน ระหว่างจำเลยที่ 3 กับจำเลยที่ 4
ทุนทรัพย์	870,325,000 บาท
ข้อเท็จจริง	เอเอ็มเอฟได้จดทะเบียนซื้อที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 5-3-63 ไร่ โดยชอบและถูกต้องตามกฎหมายจากผู้จัดการมรดก
ความเคลื่อนไหวของคดี	ศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้อง เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 ศาลอุทธรณ์ พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2559 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา
ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย	<p>เอเอ็มเอฟมีโอกาสชนะคดีทั้งสามศาล เนื่องจากข้อเท็จจริงมีพยานหลักฐานที่แสดงอย่างชัดเจนว่าที่ดินที่ทำการซื้อขายกันนั้นกระทำโดยถูกต้องและชอบตามกระบวนการของกฎหมาย และก่อนมีการทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินแปลงนี้ ทีมกฎหมายของผู้ซื้อได้มีการตรวจสอบสารบบที่ดิน ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องและนิติกรรมการจดทะเบียนซึ่งถูกต้องและสามารถกระทำการซื้อขายได้ อีกทั้งเอเอ็มเอฟยังเป็นผู้รับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว โดยโจทก์ซึ่งใช้สิทธิในการฟ้องร้องคดีนี้ขึ้นนั้น ไม่มีสิทธิในที่ดินมาตั้งแต่ต้นและใช้สิทธิโดยไม่สุจริตนำคดีมาฟ้องจำเลยทั้งสิ้น</p> <p>หากในกรณีที่เอเอ็มเอฟแพ้คดี เอเอ็มเอฟสามารถใช้สิทธิตามที่กฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนเรียกชดเชยที่ดิน รวมทั้งค่าเสียหายทั้งหมดจากผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้</p>

บริษัท / บริษัทย่อย ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคดีความ ได้แก่ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (“เอเอ็มเอฟอโศก”) ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ดำเนินการพัฒนาโครงการแอชตัน อโศก เป็นผู้ร้องสอด จำนวน 2 คดีความ ตามรายละเอียดดังนี้

คดีความระหว่าง	หน่วยงาน 2 แห่ง	ผู้ฟ้อง
	หน่วยงานภาครัฐ	ผู้คัดค้าน
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	ผู้ร้องสอด
คำฟ้อง	ผู้ฟ้องกล่าวอ้างว่าการก่อสร้างโครงการแอชตัน อโศก ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	
ความเคลื่อนไหวของคดี	อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง	
ข้อเท็จจริงและ	ก่อนการพัฒนาโครงการแอชตัน อโศก ของเอเอ็มเอฟอโศกได้ตรวจสอบข้อมูลรวมทั้ง	
ความเห็นนายความ	เอกสารสิทธิจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและได้รับการอนุมัติให้พัฒนาโครงการได้ ไม่ ว่าจะเป็นสิทธิในการใช้ที่ดิน ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงที่ เกี่ยวข้องทั้งหมด เป็นต้น ทั้งนี้ เอเอ็มเอฟอโศกได้ดำเนินการพัฒนาโครงการแอชตัน อโศก เห็นชอบด้วยกฎหมายที่ เกี่ยวข้องแล้ว	



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลทั่วไป

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 ถนนพระรามสี่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : (662) 056 2222 โทรสาร : (662) 056 2332
โฮมเพจ	:	<a href="http://www.ananda.co.th">www.ananda.co.th</a> และ <a href="http://www.ideocondo.com">www.ideocondo.com</a>

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ  
นิติบุคคล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
<b>บริษัทย่อย</b>					
1. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร	สามัญ	431,196,281	431,196,279	100.00
2. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม	สามัญ	60,000,000	59,999,998	100.00
3. บริษัท บ้านนิรวานา จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร	สามัญ	7,000,000	6,999,998 <sup>1</sup>	100.00
4. บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) 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	ให้บริการเป็นตัวแทนในการ ซื้อขายห้องชุดพร้อมทั้ง จัดหาผู้เช่าห้องชุด	สามัญ	40,000	39,998	100.00
5. บริษัท เดอะเวิร์ลด์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ 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	ให้บริการรับจ้างบริหาร โครงการแกนนิตินุคคลบ้าน จัดสรร และนิติบุคคล อาคารชุด	สามัญ	10,000	9,998	99.98
6. บริษัท เอลิกซ์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	รับเหมาก่อสร้าง	สามัญ	11,922,000	11,921,998	100.00
7. บริษัท เอลิกซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ ทองหล่อ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
8. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	9,000,000	8,999,998	100.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
9. บริษัท เอเอส – เอสพีวี 1 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	1,000	998	99.80
10. บริษัท เอเอส – เอสพีวี 2 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	1,000	997	99.70
11. บริษัท เอเอส – เอสพีวี 3 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	1,000	997	99.70
12. บริษัท เอเอส – เอสพีวี 4 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทผสมผสาน	สามัญ	1,000	997	99.70
13. บริษัท แอชตัน สีส้ม จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	3,379,997 3,000,000	3,379,997 0	100.00 0
14. บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	6,200,000 5,500,000	6,200,000 0	100.00 0
15. บริษัท ไอดีไอ คิว วิดตอรี่ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	สามัญ บุริมสิทธิ	2,700,000 2,400,000	2,700,000 0	100.00 0
16. บริษัท เจวี – โค 1 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	998	99.80
17. บริษัท เอ็ดดี้ – เจวี 7 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	2,400,000	2,399,998	100.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
18. บริษัท เอดีซี – เจวี 10 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	5,000,000	4,999,997	100.00
19. บริษัท เอดีซี – เจวี 11 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
20. บริษัท เอดีซี – เจวี 12 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
21. บริษัท เอดีซี – เจวี 14 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
22. บริษัท เอดีซี – เจวี 15 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
23. บริษัท เอดีซี – เจวี 16 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
24. บริษัท เอดีซี – เจวี 17 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	997	99.70
25. 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	1,000	998	99.80
26. บริษัท บลู เด็ค จำกัด 189 หมู่ 12 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ศูนย์ออกกำลังกายแก่ สมาชิก และดำเนินธุรกิจ ร้านอาหาร	สามัญ	2,330,000	2,329,998	100.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
27. 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	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ชื่อว่า สนามพีระ เซอร์กิต ใกล้เมืองพัทยา จังหวัด ชลบุรี	สามัญ	450,000	449,998	100.00
28. 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	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถ โก-คาร์ท	สามัญ	365,000	179,998 <sup>2</sup>	49.31
<b>บริษัทร่วม</b>					
1. 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	จำหน่ายอะไหล่รถโก-คาร์ท	สามัญ	20,000	9,000 <sup>3</sup>	45.00
<b>กิจการร่วมค้า</b>					
1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	8,500,000	4,334,999	51.00
2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	5,500,000	2,804,999	51.00
3. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	10,000,000	5,099,999	51.00
4. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	6,250,000	3,187,499	51.00
5. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,000,000	2,039,999	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภท หุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
6. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	6,000,000	3,059,999 <sup>4</sup>	51.00
7. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตปูน จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	3,500,000	1,784,999	51.00
8. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,250,000	2,167,499	51.00
9. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	5,500,000	2,804,999	51.00
10. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	9,500,000	4,844,999 <sup>6</sup>	51.00
11. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,500,000	2,294,999	51.00
12. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,500,000	2,294,999	51.00
13. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	11,000,000	5,609,999 <sup>6</sup>	51.00
14. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิตตอรีโมนูเม้นท์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	4,750,000	2,422,499 <sup>7</sup>	51.00



ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภท หุ้น	จำนวนหุ้น ที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้น ที่ถือครอง	ร้อยละ การถือหุ้น
15. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	6,000,000	3,059,999	51.00
16. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	8,500,000	4,334,999	51.00
17. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	5,500,000	2,804,999	51.00
18. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	6,500,000	4,809,999	74.00
19. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	5,000,000	3,699,999	74.00
20. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	739 <sup>8</sup>	74.00
21. บริษัท อนันดา เอเพค บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	2,604,050	2,578,049	99.00
22. บริษัท อนันดา เอเพค พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด (กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	1,000	864	86.40
<b>บริษัทอื่นๆ</b>					
1. บริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด 1168/109 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 36 ถนนพระราม 4 ทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	บริการพัฒนาโครงการกับ บริษัทอสังหาริมทรัพย์แบบ ครบวงจร	สามัญ	10,000,000	1,000,000	10.00

- หมายเหตุ : <sup>/1</sup> บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 6,999,998 หุ้น หรือร้อยละ 100.00
- <sup>/2</sup> บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 179,998 หุ้น หรือร้อยละ 49.31 และ ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 185,000 หุ้น หรือร้อยละ 50.69
- <sup>/3</sup> บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด จำนวน 9,000 หุ้น หรือร้อยละ 45.00
- <sup>/4</sup> บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท แอสตัน สิลม จำกัด จำนวน 3,059,999 หุ้น หรือร้อยละ 51.00
- <sup>/5</sup> บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา เอแพค บางจาก จำกัด จำนวน 4,844,999 หุ้น หรือร้อยละ 51.00
- <sup>/6</sup> บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท แอสตัน อโศก พระราม 9 จำกัด จำนวน 5,609,999 หุ้น หรือร้อยละ 51.00
- <sup>/7</sup> บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด จำนวน 2,422,499 หุ้น หรือร้อยละ 51.00
- <sup>/8</sup> บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา เอแพค พระรามเก้า ทุ จำกัด จำนวน 739 หุ้น หรือร้อยละ 74.00

## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

### ■ นายทะเบียน

#### 1. ตราสารทุน (หุ้นสามัญ)

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991

#### 2. ตราสารหนี้

ชื่อหุ้นกู้	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	นายทะเบียน
-------------	---------------------	------------

### ■ หุ้นกู้

1. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2561 (ANAN185A)	-	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2638-8000 โทรสาร 0-2657-3333
2. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2562 (ANAN190A)	-	
3. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2564 (ANAN210A)	-	
4. หุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 (ANAN204A)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	

5. หุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 (ANAN205A)	เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	
6. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 (ANAN200A)	โทรศัพท์ 0-2298-0821 ต่อ 120, 123 โทรสาร 0-2298-0835	

▪ **หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน**

ชื่อหุ้นกู้	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	นายทะเบียน
1. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 (ANAN15PA)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2298-0821 ต่อ 120, 123 โทรสาร 0-2298-0835	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2638-8000 โทรสาร 0-2657-3333
2. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 (ANAN16PA)	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2296-4788 0-2296-5004	
3. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 (ANAN17PA)		
4. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 (ANAN17PB)		

## ▪ ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลครัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวง/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 ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3972 และ/หรือ
4. นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4521 และ/หรือ
5. นางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5659

## ▪ ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

เลขที่ 540 อาคารเมอริควีทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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