1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ลูกค้ามีความสุขอย่างยั่งยืน ได้รับบ้าน ดอนโดมิเนียม และบริการที่โดนใจ ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อพนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นรายย่อย

พันธกิจ

ที่อนันดา ... เราไตร่ตรอง ตั้งใจพัฒนาบุคลากรและองค์กรเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเปี่ยมไปด้วยคุณค่า ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

ค่านิยมองค์กร

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

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัท และลักษณะการประกอบธุรกิจระหว่างปี 2554 – 2558 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 ทู 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 เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)

  (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่เสนอขายต่อประชาชน (Initial Public Offering)

ปี 2555

เดือนกุมภาพันธ์:

- บริษัทเปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยใหม่อีก 4 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียม 5 อาคาร ภายใต้แบรนด์ “ไอดีโอ โมบิ” มูลค่าโครงการประมาณ 9,360 ล้านบาท โครงการทั้ง 4 โครงการ คือ โครงการไอดีโอ โมบิ สาทร โครงการไอดีโอ โมบิ พญาไท โครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท และโครงการไอดีโอ โมบิ 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 กองทุนทีเอ็มดับบลิว อนันดา จีเอ็มบีเอช (TMW) ซึ่งเป็นกองทุนต่างประเทศถือหุ้นอยู่จำนวนประมาณร้อยละ 49 ในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดจาก TMW

เดือนตุลาคม:

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมตินุมัติให้บริษัทยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 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 ในรูปแบบของบ้านสไตล์รีสอร์ทริมชายทะเล (Ananda Sea Sense) ภายใต้ชื่อ “อนันดา”

ปี 2556

เดือนกุมภาพันธ์ :

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

เดือนมีนาคม :

- เปิดตัวโครงการเอลลิโอ สุขุมวิท 64 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีอุดมสุขและปุณณวิถี ไม่เกิน 600 เมตร โดยมีมูลค่าโครงการ 1,491 ล้านบาท

เดือนพฤษภาคม:

- บริษัทได้รับรางวัลจากงานประกาศผลสุดยอดรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ประจำภาคพื้นเอเชียแปซิฟิค (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 มิตซุย ฟูโดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น โดยบริษัทเข้าร่วมลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็ม เอฟ เอเซีย จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน 900 ล้านบาท โดยได้พัฒนาโครงการแรก คือ โครงการไอดิโอ 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 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2556
- เปิดตัวโครงการไอดีโอ สาทร-ท่าพระ คอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า BTS โพธิ์นิมิตร มูลค่าโครงการโดยรวม 3,628 ล้านบาท

เดือนสิงหาคม:

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

เดือนกันยายน:

- บริษัทเริ่มจัดกิจกรรมการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในตลาดต่างประเทศ ซึ่งตลอดปี 2556 สามารถสร้างยอดขายในประเทศสิงคโปร์ ฮ่องกง และญี่ปุ่น กว่า 870 ล้านบาท

เดือนตุลาคม:

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

เดือนธันวาคม:

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

ปี 2557

เดือนมกราคม

- บริษัทเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย 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 และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.4 บาทต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ ”BBB-“ แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “Stable” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เดือนสิงหาคม

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยในชื่อ บริษัท ไอดีโอ้ คอนโด วัน จำกัด เพื่อรับทำสื่อโฆษณา โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.80 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัทย่อย “บริษัท ไอดีโอ้ คอนโด จำกัด” เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด” เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี
- บริษัทลงทุนในบริษัท ซิตี้ไลน์ (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 มิตซุย ฟูโดซัง 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 เพื่อพัฒนาโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี
  3. บริษัทที่จะจัดตั้งใหม่ภายในปี 2558 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท
- บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 4 โครงการใหม่ ใกล้ 7 สถานีรถไฟฟ้า ภายใต้แบรนด์ “แอชตัน” และ “ไอดีโอ” ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท มีมูลค่าโครงการกว่า 6,700 ล้านบาท โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี และรถไฟฟ้าสายสีส้ม มูลค่าโครงการ กว่า 3,800 ล้านบาท โครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสท์เกต อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS บางนา มูลค่าโครงการกว่า 2,700 ล้านบาท และโครงการไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง อินเตอร์เช้นจ์ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีม่วง และสายสีแดง สถานีบางซ่อน มูลค่าโครงการกว่า 1,800 ล้านบาท

เดือนตุลาคม

- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ชื่อ “หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 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 ได้รับทราบข้อมูลข่าวสารทั้งในแง่มุมของบริษัท การลงทุน รวมถึงการทำกิจกรรมเพื่อสังคมต่างๆ 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 ด้านสุดยอดการออกแบบพื้นที่ภายในโครงการได้รับรางวัลอันดับ 2 ในด้านสุดยอดงานสถาปัตยกรรมและการออกแบบตัวอาคาร และโครงการไอดิโอ 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 ซิตี้ลิงค์ (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

- บริษัทเปิดตัวโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ใหม่ “อาร์เด้น” (Arden) ใน 3 ทำเลในกรุงเทพฯ ได้แก่ โครงการอาร์เด้น พระราม 3 โครงการอาร์เด้น ลาดพร้าว 71 และโครงการอาร์เด้น พัฒนาการ 20
- บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับการสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ” (UNiO) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมในระดับราคาเฉลี่ยไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งโครงการแรก คือ โครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีท่าพระ
- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน 5 โครงการผ่าน 5 บริษัท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 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 ช่องนนทรี จำกัด ทุนจดทะเบียน 600,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน สีลม ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2559
  4. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด ทุนจดทะเบียน 350,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์
  5. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด ทุนจดทะเบียน 425,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์ ซึ่งคาดว่าจะเปิดขายในไตรมาส 1 ปี 2559

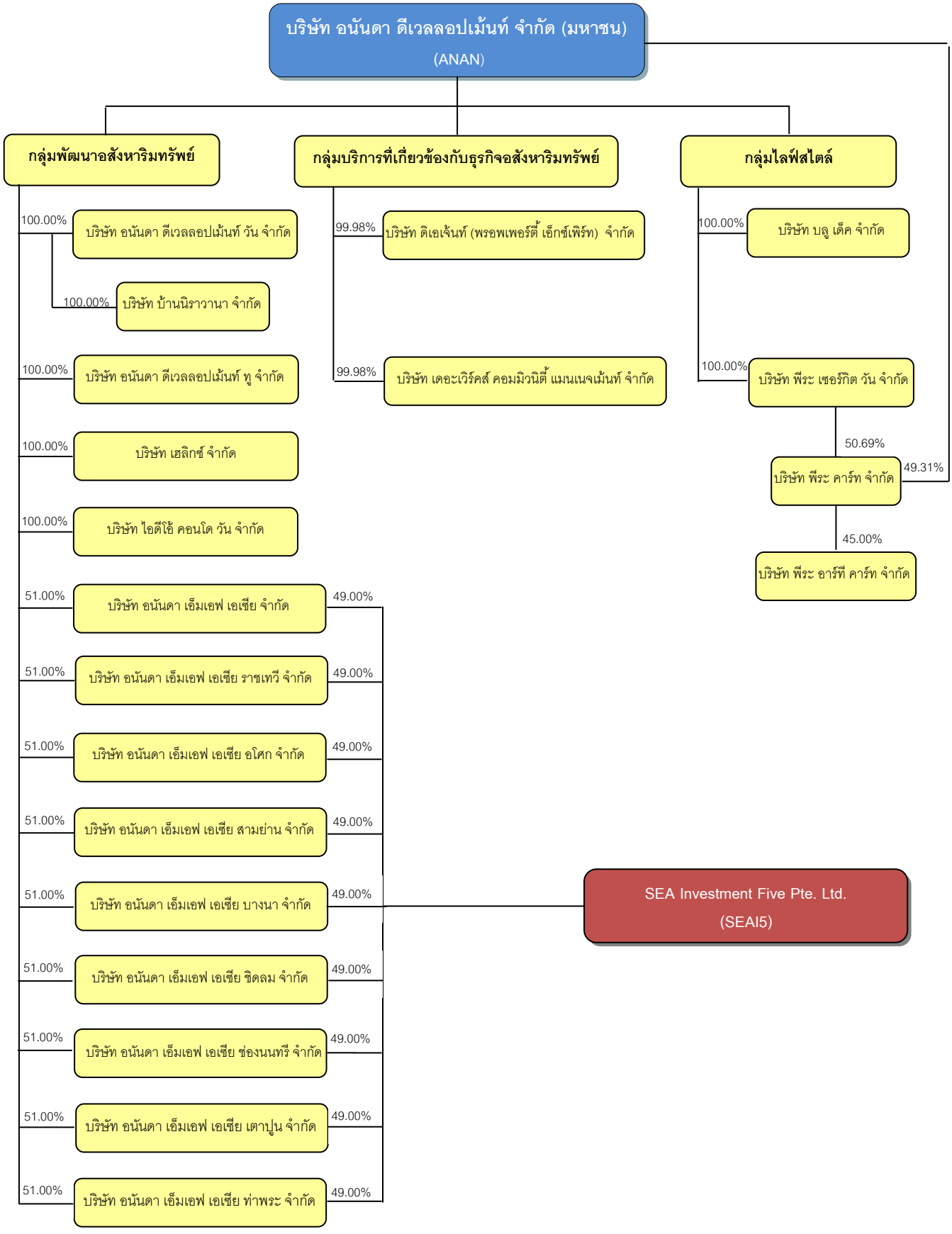
เดือนสิงหาคม

- บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีปุ่เจ้าสมิงพราย โครงการไอดีโอ โอทู ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีบางนา บนถนนสรรพาวุธ และโครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี
- บริษัทแถลงความร่วมมือกับบริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด ในการพัฒนาเทคโนโลยี “Internet of Thing Smart Home” (IoT Smart Home) โดยคาดว่าจะนำมาใช้กับโครงการคอนโดมิเนียมคิว เทอร์ตี้ วัน (Q 31) ที่จะเปิดขายในไตรมาส 1 ปี 2559 เป็นโครงการแรก
- บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชื่อ “หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558” (ANAN15PA) หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,000 ล้านบาท ไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอน อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9.00 ต่อปี ใน 5 ปีแรก และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไปมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยมีอันดับความน่าเชื่อถือ ”BB“ แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ “เชิงบวก” จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เดือนพฤศจิกายน

- เปิดตัวโครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์ อยู่ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีเตาปูน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงเทพ โดยได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อ “แอชตัน” “ไอดีโอ” และ “เอลลิโอ” ซึ่งมีความทันสมัย และเน้นรูปแบบการใช้ชีวิต รวมทั้งลูกค้าที่เน้นความสะดวกสบายและง่ายในการเดินทางซึ่งเชื่อมโยงกับรถไฟฟ้า ในปี 2558 บริษัทได้พัฒนาและเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม แบรนด์ใหม่ภายใต้ชื่อ “ยูนิโอ” ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาขายต่ำกว่าแบรนด์ที่เคยพัฒนามา ในปี 2558 บริษัทก้าวเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่มียอดขายอันดับที่ 2 ในประเทศไทย เช่นเดียวกับปี 2557 ขณะที่เมื่อรวมยอดขายคอนโดมิเนียมในปี 2557 และ 2558 ได้ก้าวเป็นผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่มียอดขายอันดับหนึ่งในประเทศ

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

จากตำแหน่งผู้นำทางการตลาดและสถิติผ่านมาที่แข็งแกร่ง บริษัทหวังว่าคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีจะเป็นส่วนสำคัญของการเจริญเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน จำนวนผู้โดยสารในระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจากจำนวนประมาณ 162,000 คนต่อวันในวันธรรมดา ในปี 2543 เป็นเกินกว่า 1 ล้านคน ในปี 2557 นอกจากนี้ ข้อมูลศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) ระบุว่าภายในปี 2560 มีการคาดการณ์ว่ากรุงเทพฯ จะมีระบบการขนส่งที่ครอบคลุมระยะทางถึง 357 กิโลเมตรเพิ่มขึ้นกว่าสามเท่าตัวจากระยะทางที่ครอบคลุม ณ สิ้นปี 2558 การที่ระบบขนส่งรถไฟฟ้าขยายตัวมากขึ้น บริษัทมองเห็นโอกาสในการเห็นลูกค้าเลือกอาศัยใกล้รถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกและวิถีชีวิตคนเมือง

บริษัทให้คำตอบสำหรับ "ชีวิตคนเมือง" แก่ผู้อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ โดยได้สร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่ง และประสบความสำเร็จในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล บริษัทเน้นการออกแบบที่ทันสมัยและโดดเด่นเพื่อสร้างความสนใจต่อกลุ่ม "Gen C" ที่เน้น "ความสะดวก" สามารถควบคุม "ค่าใช้จ่ายและเวลา" "วิถีการดำเนินชีวิตแบบสบาย ๆ " และการใช้ "เงิน" อย่างชาญฉลาด

บริษัทใช้รูปแบบธุรกิจที่มีการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนการซื้อที่ดิน มีการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง การตลาด กำหนดราคา ค่าใช้จ่าย และการวิเคราะห์กระแสเงินสด บริษัทใช้ความหลากหลายของบุคคลภายนอก ร่วมกับบุคลากรภายในบริษัท เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพในการซื้อ โดยที่ดินที่ได้มามีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาได้ในทันทีหรือในระยะเวลาอันใกล้ (สามถึงหกเดือนหลังจากได้มาเพื่อเปิดตัว) เพื่อที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้บริษัทในการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทได้ว่าจ้างสถาปนิกและผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง โดยที่ราคาค่าก่อสร้างจะถูกกำหนดภายใต้สัญญาการก่อสร้างที่มีกับผู้รับเหมาหลัก

ตั้งแต่ปี 2550 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 35 โครงการ ภายใต้แบรนด์ “ไอดีโอ” จำนวน 27 โครงการ แบรนด์ “เอลลิโอ” 2 โครงการ แบรนด์ “แอชตัน” 5 โครงการ และแบรนด์ “ยูนิโอ” 1 โครงการ

ในปี 2558 บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า 8 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม โครงการแอชตัน เรสซิเดนท์ 41 โครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี โครงการไอดีโอ โอทู โครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์ และโครงการแอชตัน สีลม ซึ่งมีมูลค่ารวมกันเกือบ 32,000 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2556 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของมิตซุย ฟูโดซัง โดยมีวัตถุประสงค์ของการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนแห่งแรก ภายใต้ชื่อ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน จากนั้นในปี 2557 บริษัทได้ร่วมทุนอีก 3 แห่ง ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม ราชเทวี และโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ขณะที่ในปี 2558 บริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนเพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี โครงการไอดีโอ โอทู โครงการแอชตัน สีลม โครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์ และโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์ โดย ณ สิ้นปี 2558 มีคอนโดมิเนียมที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมทุนทั้งสิ้น 9 โครงการ ซึ่งทั้ง 9 โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2559 และ 2561

ในปี 2558 บริษัทได้ประกาศความร่วมมือกับบริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด เปิดตัว "Samsung Smart Home" เป็นครั้งแรกในประเทศไทยที่นำนวัตกรรมเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนเมือง นำร่องโครงการ คิว เทอร์ตี้ วัน (Q31) เป็นโครงการแรกที่จะตอบรับไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น สะดวกสบาย ปลอดภัยได้อย่างมีประสิทธิภาพพร้อมให้ลูกค้าใช้งานได้จริง นอกจากนี้ทั้งสองบริษัทได้มีการศึกษาวิจัยร่วมกัน พร้อมร่วมแบ่งปันมุมมองเพื่อนำมาพัฒนานวัตกรรมดังกล่าวโดยยึดมั่นลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ซึ่งบริษัทได้มีการทำงานร่วมกับซัมซุงเพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับเทคโนโลยีที่สามารถใช้ในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของคนเมืองในทุกประเภทที่แตกต่างกันของลูกค้า

นอกจากโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทยังได้พัฒนาและขายโครงการบ้านจัดสรรอีกด้วย โดยบริษัทได้เปิดตัว 7 โครงการบ้านจัดสรรในย่านชานเมืองในบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ภายใต้ชื่อ "เอโทล" ในปี 2558 บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบ แบรนด์ใหม่ในนาม “อาร์เด้น” เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่บน 3 ทำเลในกรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนพัฒนาการ 20 และถนนลาดพร้าว 71 บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบ ภายใต้แบรนด์ “อาร์เด้น” และ “เอโทล” ทำให้บริษัทมีแบรนด์แนวราบที่หลากหลาย ด้วยราคาขายครอบคลุมตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 12.5 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทก่อตั้งบริษัทที่ดำเนินการก่อสร้างของบริษัทเอง ภายใต้ชื่อ บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย ตั้งแต่เดือนเมษายน 2556 บริษัทคาดหวังว่าเฮลิกซ์จะดำเนินการก่อสร้างซึ่งมีสัดส่วนหนึ่งในสามของการก่อสร้างโครงการของบริษัท จากการได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้แก่ โครงการสิมิลัน รีฟ โครงการมัลดีฟส์ บีช โครงการบาหลี บีช และโครงการจาวา เบย์ สำหรับโครงการบ้านจัดสรร และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ วุฒากาศ สำหรับปี 2558 เฮลิกซ์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการทาวน์เฮ้าส์แบรนด์ใหม่ สำหรับโครงการอาร์เด้น ลาดพร้าว 71 และโครงการอาร์เด้น พัฒนาการ 20 และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสต์เกต และเพิ่มศักยภาพในการเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยูนิโอ จรัญฯ 3 และได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาของโรงแรมปิซาที่เขาใหญ่ และเมเจอร์เฟอร์นิเจอร์มอลล์ที่สุพรรณบุรี โดยจะช่วยให้บริษัทควบคุมค่าใช้จ่ายและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ได้ดีขึ้น และเพื่อการจัดการพัฒนาและการถ่ายโอนระยะเวลาของโครงการที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการเพิ่มเติม ได้แก่ บริการตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัท ดิเอเจ้นท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด และบริหารโครงการผ่านบริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัทยังดำเนินธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักซึ่งรวมถึงการให้บริการโรงแรม และการพักผ่อน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

นอกจากการสร้างแบรนด์และช่องทางการขายในประเทศไทย บริษัทยังขยายการขายไปยังตลาดต่างประเทศ โดยคาดว่ายอดขายในตลาดต่างประเทศจะกลายเป็นส่วนสำคัญของรายได้รวมของบริษัทจากเดิมที่มาจากลูกค้าชาวไทยเกือบทั้งหมดบริษัทเริ่มเปิดขายการขายในตลาดต่างประเทศตั้งแต่เดือนกันยายนในปี 2556 เป็นต้นมา และในปี 2558 บริษัทนำโครงการแอชตัน สีลม โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี โครงการไอดีโอ โอทู และโครงการเอลลิโอ เดลเลย์ ไปจัดกิจกรรมขายในประเทศฮ่องกงและสิงคโปร์ โดยมียอดขายรวมมูลค่ากว่า 883 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากปี 2557

บริษัทได้รับรางวัลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากหลากหลายสถาบัน และได้รับรางวัลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในปีที่ผ่านมาอีกด้วย เช่น รางวัล "โครงการอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 (ในระดับราคาปานกลาง)" โดยหน่วยงานด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการพัฒนาโครงการมัลดีฟส์ บีช รางวัล "นักพัฒนา 10 อันดับแรก" ที่ได้รับจากบริษัท BCI Asia Construction Information Company Limited ในช่วงปี 2555 รางวัลสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยและ รางวัล "Best High-Rise Architecture Thailand" สำหรับโครงการไอดีโอ มอร์ฟ 38 และ “Best Interior Design Show Home Thailand” สำหรับ C-21 Urban Pod ไอดีโอ โมบิ โดยเป็นรางวัลจาก Asia Pacific Property Awards ในปี 2556 และในปี 2557 บริษัทได้รับรางวัลจาก Think of Living สำหรับ “Best Location” และ “Best Innovative Planning” จากโครงการแอชตัน อโศก นอกจากนี้ยังได้รับรางวัล “Best Architecture” สำหรับโคงการแอชตัน อโศก และไอดิโอ คิว สยาม-ราชเทวี อีกทั้งโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี ยังได้รับรางวัล “Best Facilities” อีกด้วย สำหรับในปี 2558 บริษัทได้รับรางวัลประกาศนียบัตร “Tree-NC” ระดับ silver จากสถาบันการอาคารเขียวไทย สำหรับโครงการไอดีโอ โมบิ สาทร

โครงสร้างรายได้

บริษัทมีรายได้หลักมาจาก 3 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่านายหน้าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม กำไรจากการขายที่ดินโครงการและต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

	ณ 31 ธ.ค. 58		ณ 31 ธ.ค. 57		ณ 31 ธ.ค. 56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	9,598.1	87.1	9,678.0	91.5	8,807.7	95.4
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่านายหน้า	961.2	8.7	522.1	4.9	214.1	2.3
รายได้จากการให้บริการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45.2	0.4	5.3	0.0	-	-
รายได้จากธุรกิจอื่น - รายได้ค่าบริการและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	135.8	1.2	122.8	1.2	151.2	1.7
รายได้อื่น[/1]	285.1	2.6	251.8	2.4	54.5	0.6
รวม	**11,025.4**	**100.0**	**10,580.0**	**100.00**	**9,227.5**	**100.00**

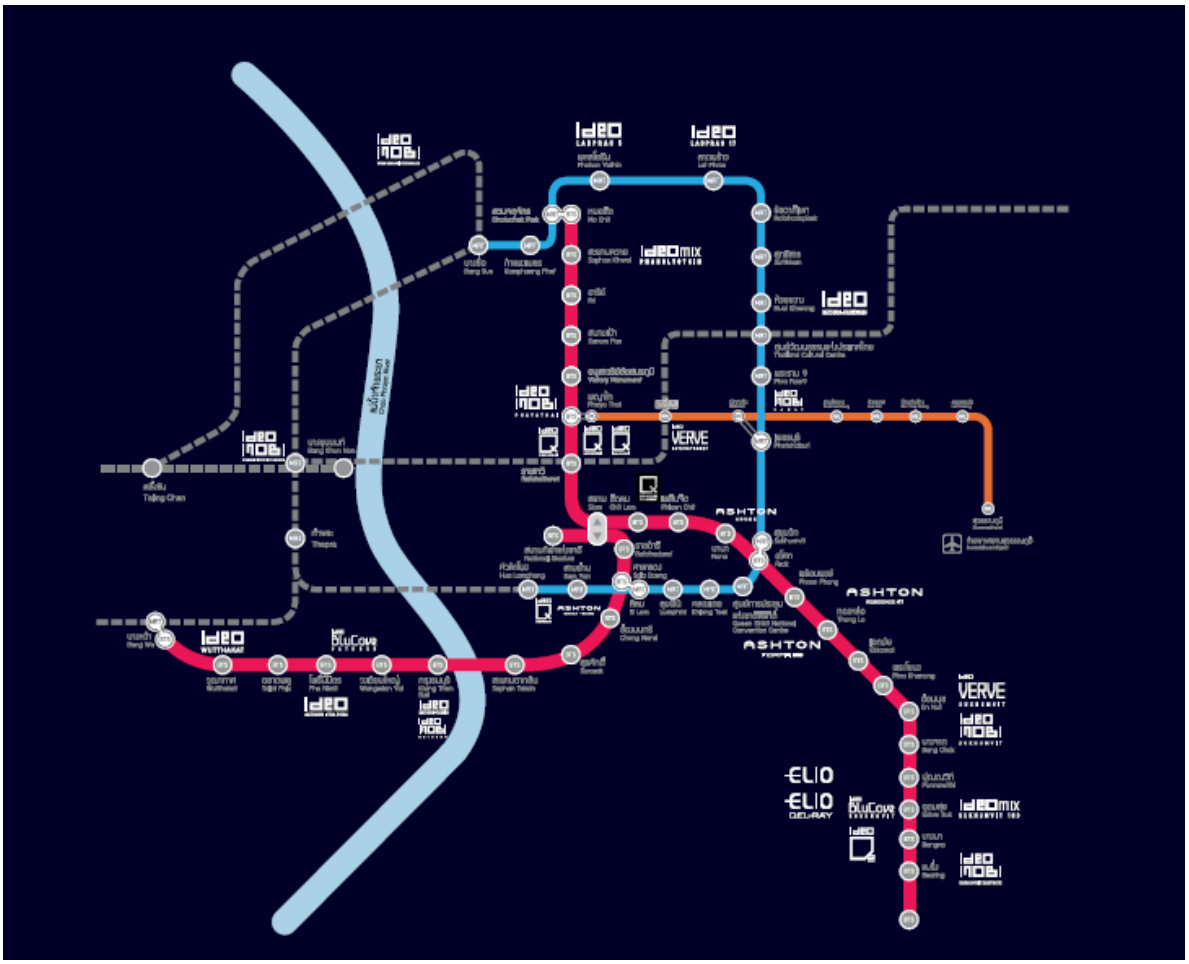
หมายเหตุ [/1] รายได้อื่น รวมถึง กำไรจากการขายที่ดินโครงการและต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

การประกอบธุรกิจในแต่ละสายของผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 โครงการคอนโดมิเนียม

แผนผังแสดงที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทในกรุงเทพมหานคร :



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ของบริษัทที่มีระยะห่างตั้งแต่ 0- 300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ "ไอดีโอ" โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระยะห่างตั้งแต่ 301-600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ “เอลลิโอ” และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระยะห่างตั้งแต่ 601-1,000 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อยู่ภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ” สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการไอดีโอ ลาดพร้าว 17 ซึ่งได้เปิดตัวในปี 2550 และณ สิ้นปี 2558 บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียมไปแล้วทั้งสิ้น 35 โครงการ

บริษัทมีเป้าหมายเพื่อให้ "คำตอบสำหรับวิถีชีวิตคนเมือง" ในการพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อว่าในอนาคตจะใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะมากยิ่งขึ้น เพื่อเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน และสถานที่ที่จัดกิจกรรมสันทนาการต่างๆ

สำหรับแบรนด์หลัก “ไอดีโอ” กลุ่มเป้าหมายของบริษัท คือ ลูกค้ากลุ่ม "Gen C" ซึ่งประกอบด้วย นักศึกษา ผู้ประกอบการ และผู้ที่มีรายได้ปานกลาง หรือผู้ที่ต้องการความสะดวกในการใช้ชีวิต การเดินทางไปสถานที่ทำงาน สถานที่พักผ่อน รับประทานอาหาร ช้อปปิ้ง โดยเป้าหมายของแบรนด์เน้นไปที่ "สะดวกสบาย" ความสามารถในการควบคุม "ค่าใช้จ่ายและเวลา" "วิถีการดำเนินชีวิตแบบสบายๆ" และการใช้ "เงิน" อย่างชาญฉลาด

สำหรับแบรนด์ “เอลลิโอ” กลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่สนุกไปกับ "ชีวิตที่ง่าย" และเน้นแนวคิดการดำเนินชีวิตที่แสดงความเป็นตัวของตัวเอง ("เป็นคุณ") ชอบพบปะสังสรรค์ (“สังคมง่ายๆ") ชอบการจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ (" พื้นที่ง่ายๆ ") ชอบสถานที่ที่สะดวก ("ทำเลง่ายๆ") และการเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้ง่าย ("การเชื่อมต่อง่าย") และมีความสะดวกในการใช้จ่าย ("จ่ายง่ายๆ")

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

รายละเอียดโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทเปิดขายตั้งแต่แรกจนถึงปี 2557

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า
1. ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	ซอยลาดพร้าว 17 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2550	กันยายน 2552	2 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าว
2. ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2550	สิงหาคม 2553	1 อาคาร 24 ชั้น	500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพหลโยธิน
3. ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2550	ตุลาคม 2553	1 อาคาร 23 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานควาย
4. ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง 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 จากสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
6. ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2551	มีนาคม 2553	1 อาคาร 19 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินห้วยขวาง
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 เวิร์ฟ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	กันยายน 2551	พฤษภาคม 2554	1 อาคาร 30 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช
10. ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	ซอยอุดมสุข ถนนสุขุมวิท เขตบางนา กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2553	ตุลาคม 2554	2 อาคาร มี 18 ชั้น และ 15 ชั้น	30 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดโครงการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จ	จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า
11. ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารถ	ถนนราชปรารถ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	พฤศจิกายน 2551	ธันวาคม 2554	1 อาคาร 34 ชั้น	10 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า Airport Link ราชปรารถ
12. มอร์ฟ 38	ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2552	ธันวาคม 2555	2 อาคาร มี 32 ชั้น และ 10 ชั้น	300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ
13. ไอดีโอ โมบิ พระราม 9	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 28 ชั้น	80 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9
14. ไอดีโอ โมบิ พญาไท	ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 24 ชั้น	190 จากสถานีรถไฟฟ้า BTS พญาไท
15. ไอดีโอ โมบิ สาทร	ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพฯ	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	1 อาคาร 31 ชั้น	ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS กรุงธนบุรี
16. ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง	กุมภาพันธ์ 2555	ธันวาคม 2556	2 อาคาร 23 ชั้น และ 25 ชั้น	32 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช
17. เอลลิโอ สุขุมวิท 64	ซอยสุขุมวิท 64 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	มีนาคม 2556	เมษายน 2557	4 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข และปุณณวิถี
18. ไอดีโอ สาทร-ท่าพระ	ถนนราชพฤกษ์ แขวงบุคคโล เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	กรกฎาคม 2556	ธันวาคม 2557	1 อาคาร 31 ชั้น	320 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS โพธิ์นิมิตร
19. เอลลิโอ เดล เรย์	ซอยสุขุมวิท 64 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2556	พฤศจิกายน 2557	8 อาคารๆ ละ 8 ชั้น	600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อุดมสุข
20. ไอดีโอ วุฒากาศ	ถนนราชพฤกษ์ วุฒากาศ กรุงเทพฯ	สิงหาคม 2556	กันยายน 2558	1 อาคาร 31 ชั้น	110 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ
21. ไอดีโอ โมบิ จรัญ-อินเตอร์เชนจ์	ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวง/เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	พฤศจิกายน 2558	1 อาคาร 22 ชั้น	80 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบางขุนนนท์
22. ไอดีโอ คิว ราชเทวี	ถนนเพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	2559 (ประมาณการ)	1 อาคาร 37 ชั้น	300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
23. ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน	ถนนพระราม 4 แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	ตุลาคม 2556	2559 (ประมาณการ)	1 อาคาร 40 ชั้น	270 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสามย่าน
24. แอชตัน อโศก	ถนนอโศกมนตรี เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 50 ชั้น	20 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท และ 230 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก
25. ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2560 (ประมาณการ)	1 อาคาร 36 ชั้น	390 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี
26. ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง-อินเตอร์เชนจ์	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2559 (ประมาณการ)	1 อาคาร 30 ชั้น	20 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าบางซ่อน
27. ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสต์เกต	ถนนสุขุมวิท เขตบางนา กรุงเทพฯ	กันยายน 2557	2559 (ประมาณการ)	1 อาคาร 30 ชั้น	150 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า BTS บางนา

ปี 2558 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า จำนวน 8 โครงการ มีมูลค่ารวมกว่า 32,000 ล้านบาท ดังรายละเอียด ดังนี้

1. **โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม**

สถานที่ตั้ง	ถนนพระราม 4 เขตบางรัก กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มีนาคม 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2561 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 56 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	180 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT สามย่าน

2. **โครงการแอชตัน เรสซิเดนท์ 41**

สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 41 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มีนาคม 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2560 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	2 อาคารๆ ละ 8 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	390 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงศ์

3. **โครงการยูนิโอ จรัญฯ 3**

สถานที่ตั้ง	จรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	มิถุนายน 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2559 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	10 อาคารๆ ละ 8 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	900 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT ท่าพระ

4. **โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115**

สถานที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท จังหวัดสมุทรปราการ
เปิดโครงการ	สิงหาคม 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2560 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 35 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ปู่เจ้าสมิงพราย

5. โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี

สถานที่ตั้ง	ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	สิงหาคม 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2560 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 42 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	650 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลม

6. โครงการไอดีโอ โอทู

สถานที่ตั้ง	ถนนสรรพาวุธ เขตบางนา กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	สิงหาคม 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2561 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	3 อาคาร 34 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS บางนา

7. โครงการไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์

สถานที่ตั้ง	เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	พฤศจิกายน 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2560 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 32 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า MRT เตาปูน

8. โครงการแอชตัน สีลม

สถานที่ตั้ง	ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
เปิดโครงการ	พฤศจิกายน 2558
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	2561 (ประมาณการ)
จำนวนอาคาร/จำนวนชั้น	1 อาคาร 48 ชั้น
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า	300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี

พัฒนาการในปัจจุบัน

ในปี 2558 บริษัทได้ประกาศความร่วมมือกับบริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด เปิดตัว "Samsung Smart Home" เป็นครั้งแรกในประเทศไทยที่นำนวัตกรรมเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนเมือง นำร่องโครงการ คิว เทอร์ตี้ วัน (Q31) เป็นโครงการแรกที่จะตอบรับไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น สะดวกสบาย ปลอดภัยได้อย่างมีประสิทธิภาพพร้อมให้ลูกค้าใช้งานได้จริง นอกจากนี้ทั้งสองบริษัทได้มีการศึกษาวิจัยร่วมกัน พร้อมร่วมแบ่งปันมุมมองเพื่อนำมาพัฒนานวัตกรรมดังกล่าวโดยยึดมั่นลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ซึ่งบริษัทได้มีการทำงานร่วมกับซัมซุงเพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับเทคโนโลยีที่สามารถใช้ในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของคนเมืองในทุกประเภทที่แตกต่างกันของลูกค้า

รายละเอียดของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปี 2558

โครงการ	เปิดโครงการ	แล้วเสร็จ	จำนวนห้อง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
แอชตัน จุฬา-สีลม	มีนาคม 2558	2561	1,181	8,680
แอชตัน เรสซิเดนท์ 41	มีนาคม 2558	2560	79	1,892
ยูนิโอ จรัญฯ 3	มิถุนายน 2558	2559	1,932	2,030
ไอดีโอ สุขุมวิท 115	สิงหาคม 2558	2560	1,000	2,734
คิว ชิดลม-เพชรบุรี	สิงหาคม 2558	2560	352	2,989
ไอดีโอ โอทู	สิงหาคม 2558	2561	1,564	5,056
ไอดีโอ โมบิ บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์	พฤศจิกายน 2558	2560	661	2,520
แอชตัน สีลม	พฤศจิกายน 2558	2561	424	6,006
ยอดรวม			7,193	31,907

ในปี 2558 บริษัทเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ใหม่ ในนาม “ยูนิโอ” ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่มีความสูง 8 ชั้น บนทำเลจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 มีระยะห่าง 900 เมตรจากรถไฟฟ้าอินเตอร์เชนจ์ สถานีบางซื่อ-ท่าพระ และรถไฟฟ้าสถานีหัวลำโพง-บางแค โครงการดังกล่าวมี 1,936 ยูนิต ราคาขายเริ่มต้น 999,000 บาทต่อตารางเมตร ทำให้บริษัทมีแบรนด์คอนโดมิเนียมที่หลากหลายและเป็นที่รู้จัก ด้วยราคาขายตั้งแต่ 999,000 บาท ถึง 15 ล้านบาทต่อยูนิต

แบรนด์คอนโดมิเนียมของบริษัทมีดังต่อไปนี้

ประเภท	แบรนด์
Luxury	ASHTON
High-end	ideo Q
Up-scale	ideo VERVE, ideo mobi
Mid-range	ideo, ideo mix, ideo BluCove
Low-range	ELIO
Super value-range	UNiO

กระบวนการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

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

โดยปกติบริษัทจะดำเนินการแต่งตั้งผู้รับเหมา เพื่อดำเนินงานก่อสร้างโครงการหลังผ่านการพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทรับเหมาตามเกณฑ์กำหนด เช่น ประสบการณ์ที่ผ่านมา และข้อมูลของบริษัท นอกจากนี้บริษัทในเครืออย่างบจ. เฮลิกซ์ได้เริ่มให้บริการด้านการก่อสร้างในส่วนของโครงการบ้านจัดสรร และเป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ วุฒากาศ ทั้งนี้ในปี 2558 เฮลิกซ์ได้เป็นผู้รับเหมาหลักในโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสต์เกต และยูนิโอ จรัญฯ 3

บริษัทพิจารณากำหนดราคาขายของคอนโดมิเนียม โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง และโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

ห้องชุดส่วนใหญ่ จะขายก่อนที่การก่อสร้างโครงการจะเสร็จสมบูรณ์ โดยลูกค้าจะผ่อนชำระเป็นงวดๆ ซึ่งใช้การชำระเงินมัดจำล่วงหน้าในจำนวนร้อยละ 5 ในวันลงนามข้อตกลงสัญญาจะซื้อจะขาย และการชำระเงินเป็นงวดจำนวนระหว่างร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 10 ของราคาซื้อ ในระหว่างระยะเวลาการก่อสร้างก่อนถึงวันที่โอนห้องชุด

ในส่วนของการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ บริษัทมีการสื่อสารผ่านทางสื่อสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ และป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ รวมทั้งยังมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดและแจกโบว์ชัวร์ให้กับกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่ออิเล็คโทรนิกส์ ได้แก่ การโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต เฟสบุ๊ค ทวิสเตอร์ (@ IDEO) และ ยูทูป

1.2 โครงการบ้านจัดสรร

โครงการบ้านจัดสรร ดำเนินการโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้แก่ โครงการเนอราวาน่า เป็นโครงการบ้านจัดสรรสไตล์รีสอร์ทชายทะเล ตั้งอยู่บนทำเลรอบกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรไม่มากนัก อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยชื่อของโครงการนี้มีที่มาจากรีสอร์ทริมชายหาดที่ได้รับความนิยมในมัลดีฟส์ ฮาวาย และบาหลี

ในปี 2556 โครงการบ้านจัดสรรนี้ได้มีการเปิดตัว ภายใต้แบรนด์ "เอโทล" ซึ่งแต่ละโครงการมีคลับเฮ้าส์สำหรับอำนวยความสะดวก และเพื่อพักผ่อนสำหรับผู้พักอาศัย โดยมีราคาขายประมาณ 2.5 – 5 ล้านบาทต่อหลัง รายละเอียดของแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

โครงการ	**สถานที่ตั้ง**	**ลักษณะโครงการ**	**พื้นที่โครงการ**
1. เอโทล สันตา รีสอร์ทไลฟ์	วงแหวนตะวันออก อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	34-3-1 ไร่
2. เอโทล มัลดีฟส์ ปาล์ม	วงแหวนตะวันออก อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	80-1-34 ไร่
3. เอโทล ไวกิกิ ชอร์	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	38-1-45 ไร่
4. เอโทล สิมิรัน รีฟ	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	53-0-4 ไร่
5. เอโทล มัลดีฟส์ บีช	ถนนหนามแดง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	116-1-5 ไร่
6. เอโทล บาหลี บีช	ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ตำบลคลองหลวงแพ่ง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	215-0-32 ไร่
7. เอโทล จาวา เบย์	ถนนกิ่งแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว	57-0-11 ไร่

ในปี 2558 บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบแบรนด์ใหม่ในนาม “อาร์เด้น” เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่บน 3 ทำเลในกรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนพัฒนาการ 20 และถนนลาดพร้าว 71 โดยโครงการอาร์เด้น ลาดพร้าว 71 มี 67 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 7.5 ล้านบาท โครงการอาร์เด้น พระราม 3 มี 68 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 12.5 ล้านบาท และโครงการอาร์เด้น พัฒนาการ 20 มี 159 หลัง ราคาขายเริ่มต้น 7.5 ล้านบาท เริ่มโอนปลายปี 2558

รายละเอียดของโครงการแนวราบที่เปิดขายในเดือนมิถุนายน 2558

โครงการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่โครงการ	แล้วเสร็จ	จำนวนห้อง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
อาร์เด้น ลาดพร้าว 71	ถนนลาดพร้าว ใกล้โรงเรียนสตรีวิทยา 2 กรุงเทพฯ	6-3-7	2558	67	548
อาร์เด้น พระราม 3	ถนนพระราม 3 เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	7-3-66.8	2558	68	1,067
อาร์เด้น พัฒนาการ 20	ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	14-3-69.9	2558	159	1,306
ยอดรวม				294	2,921

บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบ ภายใต้แบรนด์ “อาร์เด้น” และ “เอโทล” ทำให้บริษัทมีแบรนด์แนวราบที่หลากหลาย ด้วยราคาขายครอบคลุมตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 12.5 ล้านบาทต่อหลัง

แบรนด์ของโครงการแนวราย มีดังต่อไปนี้

ประเภท	แบรนด์
High-end	ARDEN by Ananda
Mid-scale	Atoll

กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร

จากการที่บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จัดหาวัสดุ ซึ่งช่วยให้สามารถซื้อวัสดุได้ในราคาที่เหมาะสม ผู้รับเหมารับผิดชอบการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก ซึ่งราคาจะรวมตกลงไว้ในสัญญาการก่อสร้าง

ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยปกติบริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียว เพื่อวัตถุประสงค์ในการสำรวจที่ดิน และเชื่อมต่อระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา และไฟฟ้า โดยจำนวนของผู้รับเหมาสำหรับการก่อสร้างโครงการบ้านขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ และระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจนเสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้เฮลิกซ์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรให้กับบริษัท โดยได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิมิลัน รีฟ มัลดีฟส์ บีช โครงการบาหลี บีช และโครงการจาวา เบย์

ทั้งนี้ในปี 2558 บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการทาวน์เฮ้าส์ แบรนด์ใหม่ สำหรับโครงการอาร์เด้น ลาดพร้าว 71 และอาร์เด้น พัฒนาการ 20

บริษัทดำเนินธุรกิจในรูปแบบ "สร้างและขาย" สำหรับโครงการบ้านจัดสรร หรือใช้คำว่าแนวราบ โดยราคาขายของแต่ละโครงการจะได้รับการกำหนดขึ้นจากการสำรวจความต้องการของตลาด ซึ่งนำไปเปรียบเทียบกับราคาขายของโครงการที่มีความใกล้เคียงกันของบริษัทคู่แข่ง และดำเนินการขาย การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะการแข่งขันในตลาดปัจจุบัน พร้อมมีโปรโมชั่นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทอีกด้วย

บริษัทกำหนดให้มีการชำระเงินมัดจำล่วงหน้าในจำนวนร้อยละ 5 ของราคาซื้อขาย โดยเงินจำนวนที่เหลือกำหนดให้ชำระเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

โครงการบ้านจัดสรรอื่น ๆ

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ยังรวมถึงการพัฒนาที่ดินเปล่าสำหรับสร้างบ้าน การก่อสร้างบ้าน และการขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งได้แก่ โครงการ "อนันดา" และ "สิรินดา" และรวมถึงโครงการอนันดา สปอร์ตไลฟ์ โครงการสิรินดา พรานาลี และโครงการสิรินดา พรานา 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. สิรินดา พรานาลี	88 หมู่ 17 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างบ้าน	8-0-36
3. สิรินดา พรานาลี	199 หมู่ 12 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างบ้าน	7-0-39.6

1.3 การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร

บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด (เฮลิกซ์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้แก่ โครงการสิมิลัน รีฟ โครงการมัลดีฟส์ บีช โครงการบาหลี บีช และโครงการจาวา เบย์ สำหรับโครงการบ้านจัดสรร และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ วุฒากาศ ทั้งนี้ การที่บริษัทดำเนินการก่อสร้างผ่านเฮลิกซ์ สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทรับเหมาจากภายนอกเพียงอย่างเดียว โดยเฮลิกซ์ช่วยเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ในอนาคต ทำให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ และบริหารจัดการพัฒนาและการโอน โดยเฮลิกซ์ จะเติมเต็มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พร้อมปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งคาดว่าเฮลิกซ์จะสามารถก่อสร้างได้หนึ่งในสามของโครงการของอนันดา นอกจากนี้บจ. เฮลิกซ์ ยังมีเป้าหมายที่จะขยายธุรกิจการก่อสร้างโครงการนอกเหนือจากก่อสร้างโครงการให้กับอนันดา สำหรับปี 2558 เฮลิกซ์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาหลักในการดำเนินการก่อสร้างโครงการทาวน์เฮ้าส์แบรนด์ใหม่ สำหรับโครงการอาร์เด้น ลาดพร้าว 71 และโครงการอาร์เด้น พัฒนาการ 20 และโครงการคอนโดมิเนียมไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสต์เกต และเพิ่มศักยภาพในการเป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยูนิโอ จรัญฯ 3 และได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้รับเหมาของโรงแรมปิซาที่เขาใหญ่ และเมเจอร์เฟอร์นิเจอร์มอลล์ที่สุพรรณบุรี

2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2.1 บริษัท ดิเอเจ้นท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด

บริษัท ดิเอเจ้นท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด (ดิเอเจ้นท์) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุดพักอาศัยในตลาดรองและช่วยจัดหาผู้เช่าให้แก่เจ้าของห้องชุด

การให้บริการของดิเอเจ้นท์ ไม่จำกัดอยู่เพียงโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเป็นผู้ให้บริการด้านตัวแทนซื้อขายคอนโดมิเนียมชั้นนำ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้หรือติดสถานีขนส่งมวลชน นอกจากนั้น ดิเอเจ้นท์ ยังมีเป้าหมายในการเป็นผู้เสริมสร้างสภาพคล่องตลาดรอง เพื่อเป็นการรักษามูลค่าการลงทุนของบริษัทสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

2.2 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดอะเวิร์คส์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้บริการด้านการบริหารโครงการประเภทคอนโดมิเนียมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ ซึ่งการดำเนินการเช่นนี้ มีส่วนช่วยให้บริษัทมีโอกาสในการส่งเสริมแบรนด์ ไอดีโอ และเอลลิโอได้ และเพื่อเป็นการรักษามาตรฐานการให้บริการระดับสูงแก่ลูกค้าของบริษัท โดยมีความมุ่งมั่นมอบบริการที่มีคุณภาพสูง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีต่อเดอะเวิร์คส์ในการมีส่วนร่วมกับบริษัทในฐานะผู้จัดการบริหารคอนโดมิเนียม

เดอะเวิร์คส์และดิเอเจ้นท์ทำงานประสานกัน โดยเจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ขายห้องชุดในตลาดรอง จะเลือกใช้บริการผู้จัดการบริหารคอนโดมิเนียมในการให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับขั้นตอนการขาย การทำหน้าที่บริหารโครงการของเดอะเวิร์คส์จึงมีส่วนช่วยในการแนะนำการให้บริการของดิเอเจ้นท์ ให้กับบุคคลที่สนใจใช้บริการของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

เดอะเวิร์คส์มุ่งมั่นให้บริการด้านการบริหารโครงการให้กับโครงการคอนโดมิเนียมในระยะยาว ไม่เพียงแต่โครงการของบริษัทเท่านั้น

3. **ธุรกิจไลฟ์สไตล์**

3.1 บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด / บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด / บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด

ในปี 2552 บริษัทลงทุนในบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด (พีระเซอร์กิตวัน) และบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (พีระคาร์ท) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ภายใต้ชื่อสนามแข่งรถ “พีระ อินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต” และให้บริการเช่าสนามแข่งขันรถโกคาร์ท ในนามสนามแข่งรถโกคาร์ท “พีระ คาร์ท” ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองสนามตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ห่างจากเมืองพัทยาประมาณ 20 กิโลเมตร นอกจากนั้น บริษัทยังลงทุนในบริษัท อาร์ที พีระ คาร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจขายชิ้นส่วนยานยนต์และอะไหล่ เพื่อสนับสนุนการแข่งรถและการแข่งโกคาร์ทของพีระเซอร์กิตวัน และพีระคาร์ท

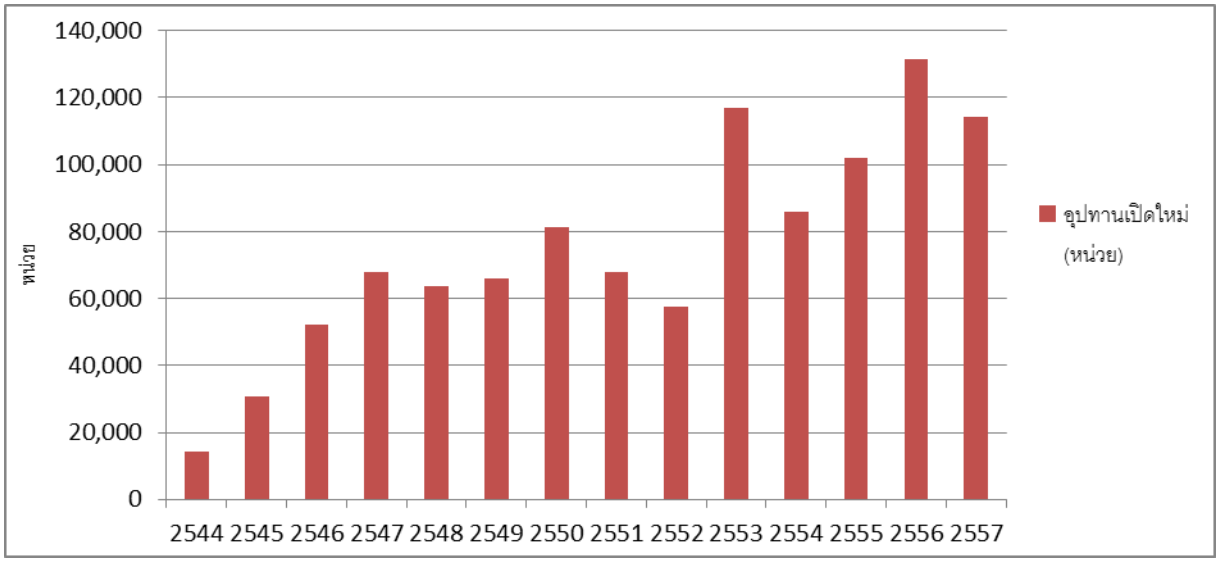
3.2 บริษัท บลู เด็ค จำกัด

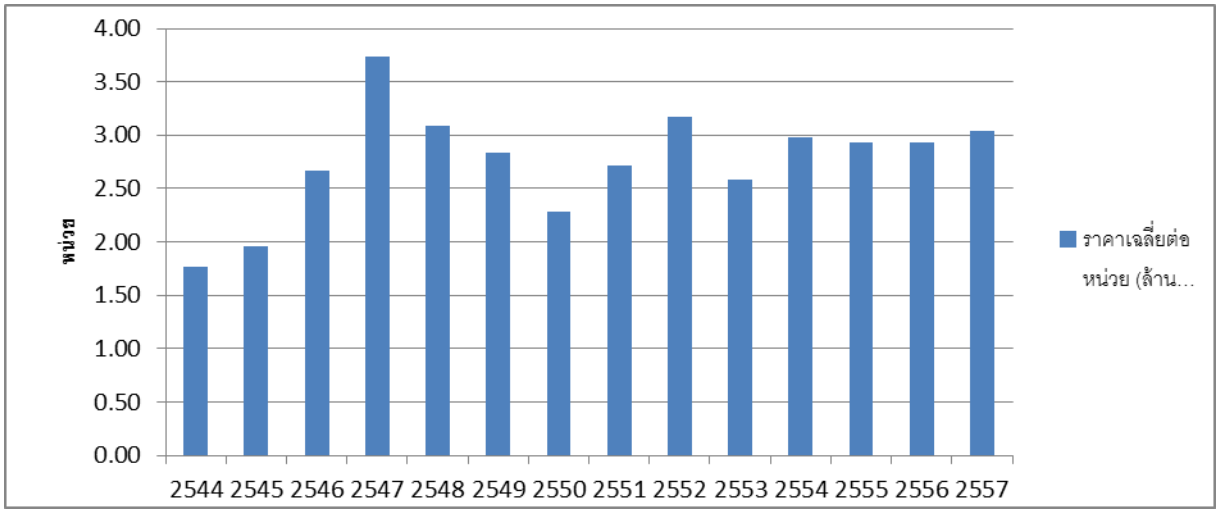
บริษัท บลู เด็ค จำกัด (บลูเด็ค) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจให้บริการศูนย์ออกกำลังกายแก่สมาชิกและบุคคลทั่วไป ภายใต้ชื่อ “บลูเด็ค สปอรต์คลับ” ซึ่งตั้งอยู่ในซอยกิ่งแก้ว 19 จังหวัดสมุทรปราการ และประกอบธุรกิจร้านอาหารอิตาเลียน ชื่อ “แบคโค่” ซึ่งอยู่ในพื้นที่สปอร์ตคลับอีกด้วย

สินค้าหรือบริการของบลูเด็คช่วยส่งเสริมความสะดวกสบายภายในโครงการของบริษัท เช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียม การบริการสอดคล้องกับวิถีชีวิตนี้ ช่วยส่งเสริมแบรนด์ของบริษัทภายใต้แนวคิด “คำตอบของชีวิตคนเมือง” ให้กับลูกค้าของบริษัท

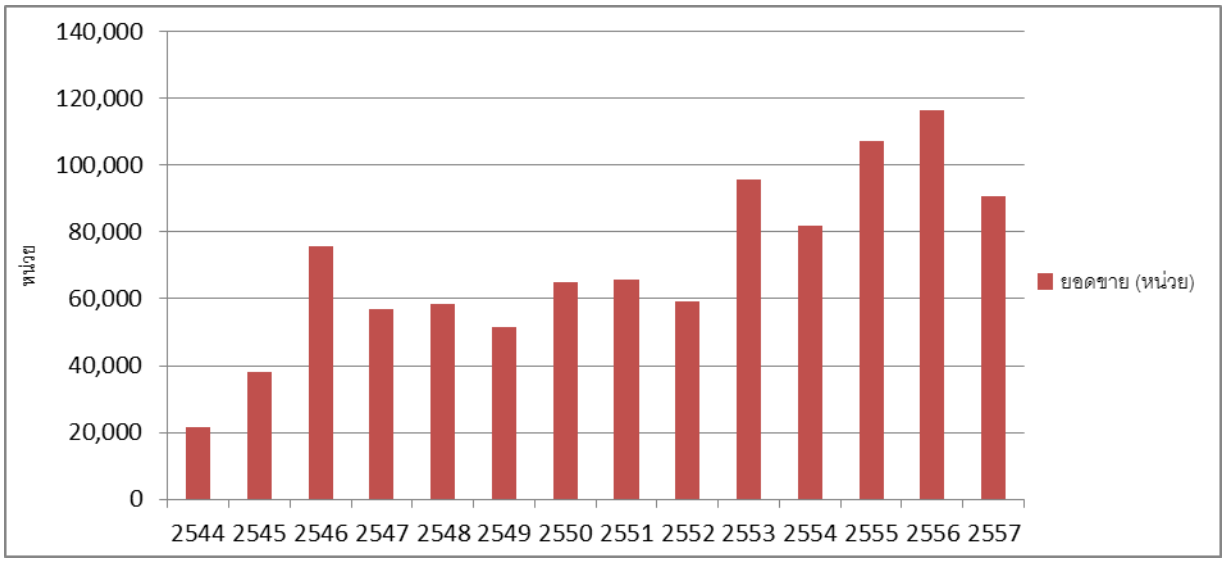
ภาวะอุตสาหกรรม

ในปี 2557 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตส แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) รายงานอุปทานที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล เป็นจำนวน 114,094 หน่วย ลดลงร้อยละ 13 จากปี 2556 ที่มีจำนวน 131,645 หน่วย โดยคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงที่สุด เท่ากับร้อยละ 57 ของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2557 และหากคิดเป็นมูลค่าการเปิดโครงการใหม่แล้ว พบว่ามีจำนวน 344,549 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากปี 2556 ซึ่งมีมูลค่า 385,447 ล้านบาท โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 อยู่ที่ระดับ 3.042 ล้านบาท จากระดับ 2,928 ล้านบาทในปีก่อนหน้า จากการที่ผู้ประกอบการเน้นพัฒนาสินค้าระดับปานกลางมากขึ้น โดยเฉพาะพัฒนาคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคา 1-2 ล้านบาท ตามแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ และแหล่งงานหรือสถาบันการศึกษาเอกชน ที่ออกสู่เขตเมืองชั้นนอกมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ที่มีราคา 2-3 ล้านบาท ในเขตติดต่อเมืองมากขึ้น



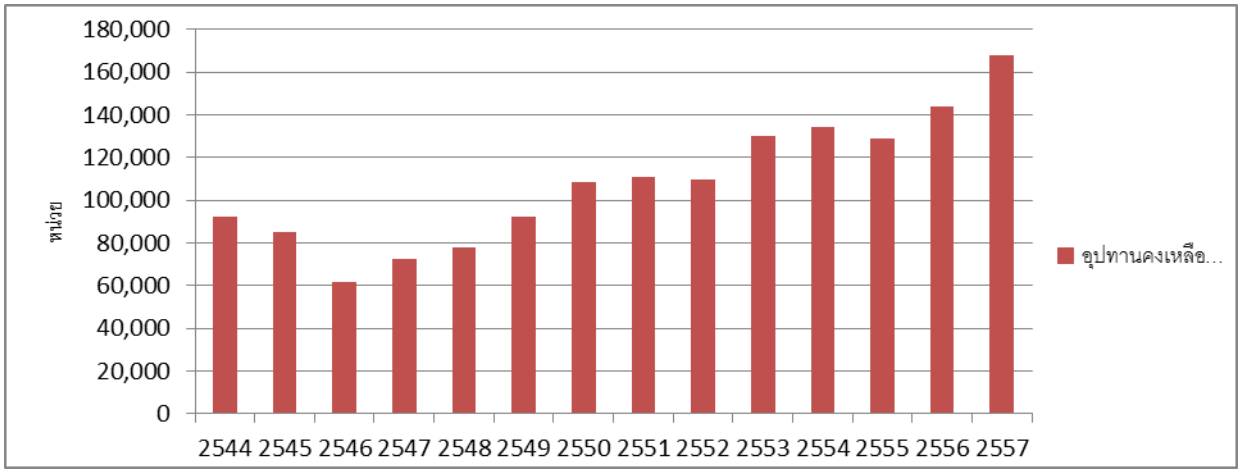


ทางด้านอุปสงค์ หรือยอดขายโดยรวมในปี 2557 มีจำนวน 90,635 หน่วย ลดลงร้อยละ 22 จากปี 2556 โดยการลดลงส่วนใหญ่มาจากยอดขายจากคอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 59 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ร้อยละ 23 และร้อยละ 13 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 6 มาจากที่อยู่อาศัยอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร



แม้ว่าจำนวนอุปทานเปิดใหม่ในปี 2557 จำนวน 114,094 หน่วย ขณะที่อุปสงค์โดยรวม มีจำนวน 90,635 หน่วย ส่งผลให้อุปทานคงเหลือทั้งตลาด เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากสิ้นปี 2556 ที่มีจำนวน 144,098 หน่วย เป็น 167,557 หน่วย ณ สิ้นปี 2557 โดยคอนโดมิเนียมมีอุปทานคงเหลือเพิ่มขึ้นมากที่สุดจากปี 2556 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

- คอนโดมิเนียม มีอุปทานคงเหลือมากที่สุด ที่ระดับ 63,536 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จากปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มีอุปทานคงเหลือรองลงมาในระดับ 51,144 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากปีก่อนหน้า
- บ้านเดี่ยว มีอุปทานคงเหลือในระดับ 39,380 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อนหน้า



สำหรับแนวโน้มในปี 2558 นั้น AREA รายงานว่าแนวโน้มการพัฒนาคอนโดมิเนียม ยังคงมีการพัฒนามากที่สุด จากโครงการที่รอเปิดขายเกือบ 200 โครงการ ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่มีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้นจากหลายปัจจัย ได้แก่ ต้นทุนราคาที่ดิน ต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ผู้ประกอบการเผชิญปัญหาขาดแคลนแรงงานที่มีค่าแรงสูง โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารสูง

แนวโน้มยอดทิ้งดาวน์คอนโดมิเนียมสูงขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือทำเลที่ไม่ติดรถไฟฟ้า เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมที่เปิดขายเป็นจำนวนมากในปี 2555 – 2556 และแล้วเสร็จในปี 2557

จากความไม่ชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการชะลอการพัฒนาโครงการในพื้นที่ ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาคบางจังหวัด บางประเภทที่อยู่อาศัยเริ่มอิ่มตัว เนื่องจากความต้องการซื้อมีจำกัด รวมถึงการชะงักของโครงการรถไฟความเร็วสูง เป็นรถไฟรางคู่ขนานแทน อีกทั้งการเลื่อนเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีการทบทวนแผน เป้าหมายการลงทุน ทั้งในเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งเขตภูมิภาค

สำหรับความต้องการซื้อโดยรวมในปี 2558 อาจเพิ่มขึ้นร้อยละ 5-10 จากปี 2557 เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลาย ภาครัฐมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น ราคาน้ำมันลดลง ภาวะเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อมากขึ้น

ความคืบหน้าโครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพและปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA) รายงานความคืบหน้าโครงการรถไฟฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่เปิดให้บริการแล้ว 4 โครงการ (ระยะทาง 85 กม.)		
โครงการ	**กิโลเมตร**	**ช่วง**
Airport Rail Link	28.5	พญาไท – สุวรรณภูมิ
รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม	22	หมอชิต – อ่อนนุช – แบริ่ง
รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน	14.5	สนามกีฬา – ตากสิน – วงเวียนใหญ่ – บางหว้า
รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	20	บางซื่อ – หัวลำโพง

เร่งรัดก่อสร้าง 4 โครงการ (ระยะทาง 89 กม.)			
โครงการ	**กิโลเมตร**	**ช่วง**	**คาดว่าจะแล้วเสร็จ**
รถไฟฟ้าสายสีม่วง	23	บางใหญ่ – บางซื่อ	ปี 2560
รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม	26	บางซื่อ – รังสิต	ปี 2562
รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	27	บางซื่อ – ท่าพระ / หัวลำโพง – บางแค	ปี 2562
รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม	12.8	แบริ่ง – สมุทรปราการ	ปี 2563

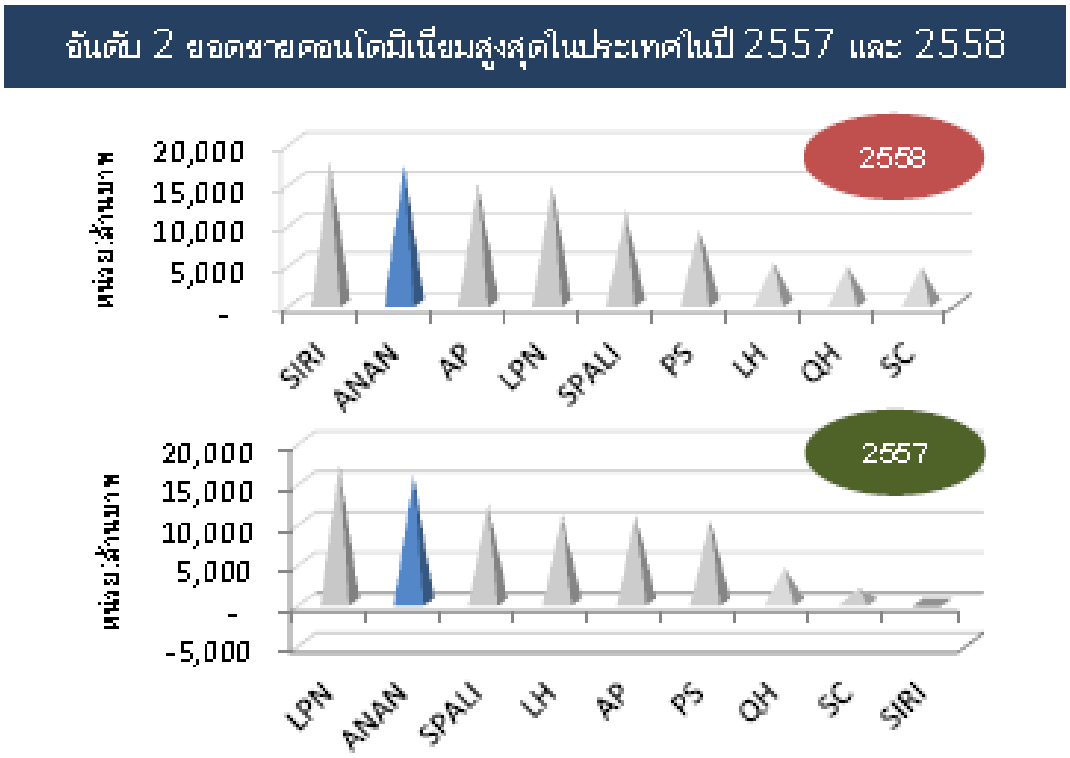
เร่งรัดโครงการระหว่างประกวดราคา 1 โครงการ (7 กม.)			
โครงการ	**กิโลเมตร**	**ช่วง**	**คาดว่าจะแล้วเสร็จ**
รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม	7	หมอชิต – สะพานใหม่ –คูคต	ปี 2560

โครงการเตรียมขออนุมัติประกวดราคา 6 โครงการ (ระยะทาง 144 กม.)			
โครงการ	**กิโลเมตร**	**ช่วง**	**คาดว่าจะแล้วเสร็จ**
รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม	10	รังสิต – มธ ศูนย์รังสิต	ปี 2560
รถไฟชานเมืองสายสีแดงอ่อน	25.5	บางซื่อ – หัวลำโพง – หัวหมาก	ปี 2561
Airport Rail Link	21.8	ดอนเมือง – พญาไท	ปี 2562
รถไฟฟ้าสายสีส้ม	20	ศูนย์วัฒนธรรม – มีนบุรี	ปี 2563
รถไฟฟ้าสายสีชมพู	36	แคราย – มีนบุรี	ปี 2564
รถไฟฟ้าสายสีเหลือง	30.4	ลาดพร้าว – พัฒนาการ	ปี 2564

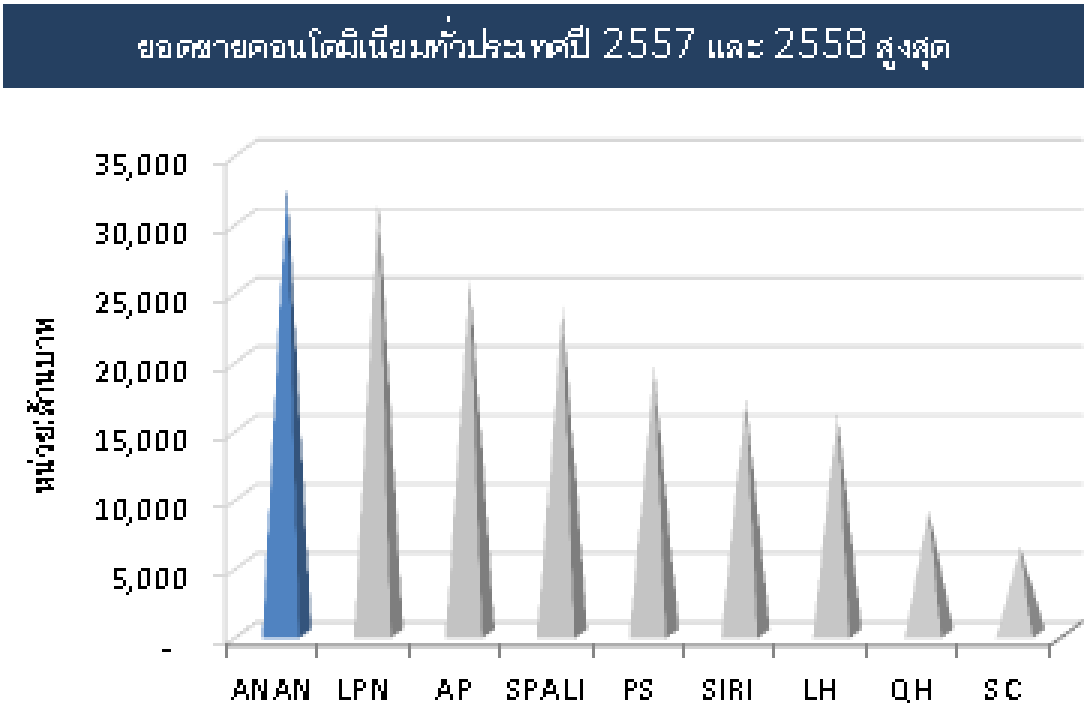
โครงการศึกษาออกแบบรายละเอียด 1 โครงการ (ระยะทาง 8 กม.)			
โครงการ	**กิโลเมตร**	**ช่วง**	**คาดว่าจะแล้วเสร็จ**
รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	8	บางแค – พุทธมณฑลสาย 4	ปี 2564

ข้อมูลยอดขายคอนโดมิเนียม

จากข้อมูลของบริษัทและจากฝ่ายวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) จะเห็นว่ายอดขายคอนโดมิเนียมของบริษัทในปี 2556 และปี 2557 เป็นอันดับสองรองจากบริษัท แอล พี เอ็น จำกัด (มหาชน) (“LPN”) และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ตามลำดับ



แต่เมื่อรวมยอดขายทั้งสองปี จะพบว่า บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมเป็นอันดับหนึ่ง



3. ปัจจัยความเสี่ยง

จากการที่ธุรกิจของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว คณะกรรมการบริษัทยังคงตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพื่อความมั่นใจว่าธุรกิจจะเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจที่แสดงต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

บริษัทจึงจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง ร่วมกันรับผิดชอบการประเมินปัจจัยเสี่ยงและหามาตรการป้องกันความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Enterprise Risk Management) ในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Compliance Risk) รวมถึงการประเมินปัจจัยเสี่ยงอันเนื่องจากการลงทุนในโครงการต่างๆ ตามแผนงานทางธุรกิจ (Project Risk Management) โดยเป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ที่กำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และการประชุมพิเศษตามความเหมาะสม สำหรับปี 2558 มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งสิ้น 12 ครั้ง โดยปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินการธุรกิจมีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

จากการที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ยังคงรักษาการณ์เป็นรัฐบาลจนถึงปี 2560 ด้วยสภาปฏิรูปแห่งชาติ(สปช.) มีมติไม่รับร่างรัฐธรรมนูญฉบับร่างปี 2558 และจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดการณ์อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ประจำปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 2.8 และจากการจัดอันดับประเทศที่น่าลงทุนทำธุรกิจ (Doing Business) ของธนาคารโลก (World Bank) พบว่าปี 2558 ประเทศไทยถูกจัดให้อยู่ในลำดับที่ 49 จากทั้งหมด 189 ประเทศ ซึ่งถูกลดอันดับลงจากปี 2557 ที่อยู่ในลำดับที่ 46 หากพิจารณาแยกตามภูมิภาค ประเทศไทยเป็นประเทศที่น่าลงทุนทำธุรกิจอันดับที่ 3 ของอาเซียนรองจากประเทศสิงคโปร์ (อันดับที่ 1 จาก 189) และประเทศมาเลเซีย (อันดับที่ 18 จาก 189) และจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาคครัวเรือน ทำให้สถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการเพิ่มความเข้มงวดของการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ภาครวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่เติบโตมากนัก ผู้ประกอบการแต่ละรายจึงนำกลยุทธ์ทางด้านการตลาดหรือการส่งเสริมการขาย ตลอดจนการสร้างและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด

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

2. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าก่อนการลงทุน เนื่องจากเป็นการเพิ่มภาระต้นทุนทางการเงินในที่ดินที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนา ซึ่งในสถานการณ์ปัจจุบันสภาวะการแข่งขันสูงขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินระหว่างผู้ประกอบการแต่ละราย ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร

เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจัดให้มีการวางแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า ซึ่งจะนำไปใช้เป็นกรอบสำหรับการพิจารณาทำเลและราคาที่เหมาะสมกับนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่สอดคล้องกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้

3. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

ถึงแม้ว่าในปี 2558 บริษัทอาจไม่ได้รับผลกระทบจากนโยบายอัตราค่าแรงงานขั้นต่ำและความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างมากนัก

เพื่อป้องกันและลดระดับความเสี่ยงของความผันผวนสำหรับปัจจัยดังกล่าว บริษัทเดินหน้าสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าให้กลายเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ด้วยความเชื่อมั่นว่าพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราการปรับราคาต้นทุนก่อสร้างในอนาคตได้ และจากความร่วมมือของผู้จัดจำหน่ายที่เป็นพันธมิตรของบริษัท (หรือกลุ่มพันธมิตร SHINRAI) บริษัทมั่นใจว่ากลุ่มพันธมิตรดังกล่าวสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพภายใต้ราคามาตรฐานสำหรับต้นทุนการก่อสร้างที่บริษัทกำหนดไว้

4. ความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ

จากการรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ประเทศไทยอาจจะได้รับผลกระทบเรื่องการแข่งขันในตลาดแรงงานเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือ

บริษัทได้ทำการลดปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบางส่วนจากระบบก่อสร้างเดิม (Conventional) มาเป็นการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ซึ่งลดการใช้แรงงานลง และการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมา (หรือกลุ่มพันธมิตร KAIZEN) ในการวางแผนและบริหารโครงการร่วมกัน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ และต่อเนื่อง ตลอดจนส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด

5. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เพื่อลดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดให้มีคณะทำงานเพื่อดูแลความสอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ รวมทั้งที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ

สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งในปัจจุบันการพิจารณาเห็นชอบอยู่ภายใต้ดุลพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการ

วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังไม่มีข้อกำหนดเรื่องการจัดทำมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจน จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากการพัฒนาโครงการของบริษัทไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือได้รับความเห็นชอบล่าช้ากว่ากรอบระยะเวลาที่วางไว้

ในการจัดทำรายงานดังกล่าว บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 รวมทั้งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการ

6. ความเสี่ยงเรื่องการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน

ในปี 2558 สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น ซึ่งรวมถึงการอนุมัติสินเชื่อเช่าซื้อ การพิจาณาสินเชื่อสำหรับบัตรเครดิต ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดดังกล่าว ซึ่งเห็นได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยที่เพิ่มสูงขึ้น โดยอัตราการปฏิเสธสินเชื่อตามจำนวนยูนิตสำหรับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 30 ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่คิดเป็นร้อยละ 6

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน โดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 12,059.85 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)
ค่าที่ดิน	6,393.93
งานระหว่างก่อสร้าง	4,922.32
ค่าบริหารโครงการ	399.42
บ้านตัวอย่าง	27.44
ต้นทุนดอกเบี้ย	345.10
หักปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิ	(28.36)
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	**12,059.85**

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	กรรมสิทธ์	ภาระผูกพัน
1	เอลลิโอ สุขุมวิท 64	อาคารชุดพักอาศัย	7-2-89.3	19.20	ANAN	ไม่มีภาระผูกพัน
2	เอลลิโอ เดล เรย์	อาคารชุดพักอาศัย	16-2-17.7	329.75		
3	ไอดีโอ สาทร ท่าพระ	อาคารชุดพักอาศัย	4-3-32.2	956.93		
4	ไอดีโอ วุฒากาศ	อาคารชุดพักอาศัย	4-0-26.1	451.57		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
5	ไอดีโอ โมบิ จรัญ-อินเตอร์เชนจ์	อาคารชุดพักอาศัย	5-3-68.0	490.84		
6	ไอดีโอ คิว ราชเทวี	อาคารชุดพักอาศัย	1-2-30.4	1,223.96		
7	ไอดีโอ โมบิ สาทร	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-05.5	1.52		ไม่มีภาระผูกพัน
8	ไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง- อินเตอร์เชนจ์	อาคารชุดพักอาศัย	7-3-40.0	771.98		
9	ไอดีโอ สุขุมวิท 115	อาคารชุดพักอาศัย	4-1-55.4	625.91		
10	ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท-อีสท์เกต	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-59.0	1,047.46		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
11	อาเดน ลาดพร้าว 71	ทาวน์เฮ้าส์	6-3-71	327.96		
12	อาเดน พระราม 3	ทาวน์เฮ้าส์	7-3-66.8	639.55		ไม่มีภาระผูกพัน
13	อนันดา สปอร์ตไลฟ์	โครงการบ้านจัดสรร	1-3-71.9	8.09		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน
14	Ashton Residence 41	อาคารชุดพักอาศัย	1-3-65.0	656.27		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	กรรมสิทธ์	ภาระผูกพัน
15	อาเดน พัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์	29-8-80.8	926.46	ANAN	ไม่มีภาระผูกพัน
16	Ashton Sukhumvit 10	อาคารชุดพักอาศัย	1-0-56.3	292.51		
17	อาคารชุดพักอาศัย (โครงการใหม่)	อาคารชุดพักอาศัย	1-0-18	174.24		
18	อาคารชุดพักอาศัย (โครงการใหม่)	อาคารชุดพักอาศัย	1-2-25.9	141.66		
19	อาคารชุดพักอาศัย (โครงการใหม่)	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-64	649.55		
20	บ้านจัดสรร (โครงการใหม่)	โครงการบ้านจัดสรร	15-2-0	394.77		
21	ยูนิโอ จรัญฯ 3	อาคารชุดพักอาศัย	17-0-82.6	547.30	HELIX	
22	เอโทล ไวกิกิ ชอร์	โครงการบ้านจัดสรร	38-1-45	134.90	ADO	
23	เอโทล สิมิลัน รีฟ	โครงการบ้านจัดสรร	53-0-4	64.41		
24	เอโทล มัลดีฟ บีช	โครงการบ้านจัดสรร	116-1-5	219.55		
25	เอโทล บาหลี บีช	โครงการบ้านจัดสรร	215-0-32	664.47		
26	เอโทล จาวา เบย์	โครงการบ้านจัดสรร	57-0-11	297.49		
27	โครงการในอนาคต	อาคารชุดพักอาศัย		1.55	ANAN	
รวม				**12,059.85**		

2. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** ณ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

	ราคาทุน (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคาสะสม (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
อาคารสำนักงานให้เช่า	292.56	(31.83)	260.73
รวม	**292.56**	**(31.83)**	**260.73**

3. **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์** ณ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	188.65	ไม่มี
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	179.70	ไม่มี
อุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	59.30	ไม่มี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	41.10	ไม่มี
ยานพาหนะ	สถาบันการเงิน	44.30	เช่าซื้อรถยนต์และรถตู้
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	3.76	ไม่มี
รวม		**516.81**	

4. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน** ณ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	147.33
ค่าสิทธิรอตัดบัญชี	0.71
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	6.59
รวม	154.63

5. **เครื่องหมายบริการที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เครื่องหมายบริการ	ANANDA DEVELOPMENT	SIRINDA PRANA	ideo BY ANANDA	ASHTON	ELIO	Atoll	bludeck
เจ้าของ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)						บริษัท บลูเด็ค จำกัด
ประเภทสินค้า	จำพวก 36[/1]						จำพวก 41[/2]
อายุ	10 ปี	10 ปี	10 ปี	10 ปี	10 ปี	10 ปี	10 ปี
ตั้งแต่	20 พ.ค. 57	26 พ.ค. 57	14 มิ.ย. 50	22 พ.ค. 55	9 ส.ค. 56	9 ส.ค. 56	11 ส.ค. 53
ถึง	19 พ.ค. 67	25 พ.ค. 67	13 มิ.ย. 60	21 พ.ค. 65	8 ส.ค. 66	8 ส.ค. 66	10 ส.ค.63
การต่ออายุ	อาจต่ออายุได้ทุกๆ 10 ปี และต้องขอภายใน 90 วันก่อนวันสิ้นอายุ						

หมายเหตุ [/1] สินค้าจำพวกที่ 36 (ตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543) หมายถึง บริการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์

[/2] สินค้าจำพวกที่ 40 (ตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543) หมายถึง บริการสโมสรออกกำลังกาย สถานบริการด้านกีฬา

4.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่ปรากฏในข้อ15 โดยมีนโยบายการลงทุน ดังนี้

<u>นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</u>

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่นั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท

- บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นและมีเงินลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและสัดส่วนเงินลงทุนทั้งหมด จนกระทั่งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้าไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ให้มีสัดส่วนการถือหุ้นและเงินลงทุนลดลงน้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและสัดส่วนเงินลงทุนทั้งหมด
- บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัท เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว จำนวนกรรมการที่ส่งเข้าเป็นจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการโดยมีเหตุผลอันสมควร
- การลงทุนร่วมกันกับพันธมิตรทางการเงิน (Financial investor) หรือพันธมิตรกลยุทธ์ (Strategic investor) บริษัทจะต้องเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมลงทุนนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นและการลงทุน โดยบริษัทกำหนดไว้ว่ามูลค่าเงินลงทุนในธุรกิจหลักทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วรวมกับส่วนเกิน (ส่วนลด) มูลค่าหุ้นของบริษัท
- บริษัทจะลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักทั้งหมดรวมกันได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วรวมกับส่วนเกิน (ส่วนลด) มูลค่าหุ้นของบริษัท
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มิใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมายที่บริษัทเป็นคู่ความหรือคู่กรณี ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด และเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปีบัญชี 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 1 คดี ซึ่งเป็นคดีที่เกิดขึ้นในปี 2557 และต่อเนื่องมาจนถึงปี 2558 สรุปได้ดังนี้

คดีศาลแพ่ง หมายเลขดำที่ 1860/2557 ขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนนิติกรรม การจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ทุนทรัพย์ 870,325,000 บาท

- สืบเนื่องจากบริษัทได้จดทะเบียนซื้อที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 5-3-63 ไร่ โดยชอบและถูกต้องตามกฎหมายจากผู้จัดการมรดก
- โจทก์ได้ฟ้องข้อหาหรือฐานความผิดขอเรียกทรัพย์มรดกคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ได้ยื่นฟ้องผู้จัดการมรดก 2 คน เป็นจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 บริษัทร่วมค้าเป็นจำเลยที่ 3 และธนาคารแห่งหนึ่งเป็นจำเลยที่ 4
- โจทก์ขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าว ระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 กับจำเลยที่ 3 และขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนจำนองที่ดิน ระหว่างจำเลยที่ 3 กับจำเลยที่ 4
- ศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 พิพากษายกฟ้องโจทก์
- โจทก์ยื่นอุทธรณ์ และจำเลยที่ 3 ยื่นคำแก้อุทธรณ์ขณะนี้ คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- ที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นว่า บริษัทมีโอกาสชนะคดีทั้งสามศาล เนื่องด้วยข้อเท็จจริงมีพยานหลักฐานที่แสดงอย่างชัดเจนว่าที่ดินที่ทำการซื้อขายกันนั้นกระทำโดยถูกต้องและชอบตามกระบวนการของกฎหมาย และก่อนมีการทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินแปลงนี้ ทีมกฎหมายของผู้ซื้อได้มีการตรวจสอบสารบบที่ดิน ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องและนิติกรรมการจดทะเบียนซึ่งถูกต้องและสามารถกระทำการซื้อขายได้
- นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นผู้รับโอนโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว โดยโจทก์ซึ่งใช้สิทธิในการฟ้องร้องคดีนี้นั้น ไม่มีสิทธิในที่ดินมาตั้งแต่ต้นและใช้สิทธิ์โดยไม่สุจริตนำคดีมาฟ้องจำเลยทั้งสี่
- หากในกรณีที่บริษัทแพ้คดี บริษัทสามารถใช้สิทธิตามที่กฎหมายคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน เรียกร้องค่าที่ดิน รวมทั้งค่าเสียหายทั้งหมดจากผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 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 193/39-42 ชั้น 11 อาคารเลครัชดาออฟฟิตคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : (662) 697-3300 โทรสาร : (662) 697-3311
โฮมเพจ	:	www.ananda.co.th และ www.ideocondo.com

6.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้นที่ถือครอง	ร้อยละการถือหุ้น
บริษัทย่อย						
1. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ	สามัญ	5	431,196,281	431,196,279	100.00
2. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ติดสถานีระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	สามัญ	5	60,000,000	59,999,998	100.00
3. บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ	สามัญ	100	7,000,000	6,999,998[/1]	100.00
4. บริษัท ดิเอเจ้นท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2655-1177 โทรสาร 0-2317-1100	ให้บริการเป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุด พร้อมทั้งจัดหาผู้เช่าห้องชุด	สามัญ	100	12,000	11,998	99.98
5. บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2697-3300 โทรสาร 0-2697-3311	ให้บริการรับจ้างบริหารโครงการแก่นิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด	สามัญ	100	10,000	9,998	99.98

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้นที่ถือครอง	ร้อยละการถือหุ้น
6. บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	รับเหมาก่อสร้าง	สามัญ	100	1,922,000	1,921,998	100.00
7. บริษัท ไอดีโอ้ คอนโด วัน จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	รับทำสื่อโฆษณา	สามัญ	100	1,000	998	99.80
8. บริษัท บลู เด็ค จำกัด 189 หมู่ 12 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ศูนย์ออกกำลังกายแก่สมาชิก และดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	สามัญ	100	2,330,000	2,329,998	100.00
9. บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ชื่อว่า สนามพีระ เซอร์กิต ใกล้เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	สามัญ	100	450,000	449,998	100.00
10. บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถโก-คาร์ท	สามัญ	100	365,000	179,998[/2]	49.31
บริษัทร่วม						
1. บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	จำหน่ายอะไหล่รถโก-คาร์ท	สามัญ	100	2 0,000	9,000[/3]	45.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้นที่ถือครอง	ร้อยละการถือหุ้น
กิจการร่วมค้า						
1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	9,000,000	4,589,000	51.00
2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย ราชเทวีจำกัด 99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	5,500,000	2,804,999	51.00
3. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย อโศก จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	8,500,000	4,334,999	51.00
4. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย สามย่าน จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	10,000,000	5,099,999	51.00
5. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเซีย บางนา จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	6,250,000	3,187,499	51.00

ชื่อธุรกิจ/สถานที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	จำนวนหุ้นที่ถือครอง	ร้อยละการถือหุ้น
6. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	4,000,000	2,039,999	51.00
7. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่องนนทรี จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	6,000,000	3,059,999	51.00
8. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	3,500,000	1,784,999	51.00
9. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สามัญ	100	4,250,000	2,167,499	51.00

หมายเหตุ : /1 บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 6,999,998 หุ้น หรือร้อยละ 100.00

/2 บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 179,998 หุ้น หรือร้อยละ 49.31 และถือหุ้นโดยบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 185,000 หุ้น หรือร้อยละ 50.69

/3 บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด จำนวน 9,000 หุ้น หรือร้อยละ 45.00

6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

- **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 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 (ANAN175A)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย 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. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 (ANAN160A)	-	
3. หุ้นกู้บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2561 (ANAN185A)	-	
▪ หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน		
1. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 (ANAN15PA)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย 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

- **ผู้สอบบัญชี**

  บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
  เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลครัชดาออฟฟิตคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวง/เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
  โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร 0-2264-0789-90

  1. นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3182 และ/หรือ
  2. นางสาวรุ้งนภา 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 อาคารเมอร์คิวรี่ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
  โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222