

## โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2542 ในรูปของบริษัทจำกัด ภายใต้ชื่อบริษัท จีแอนด์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2546 ต่อมาได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในเดือนพฤษภาคม 2554 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2555

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมติดสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร และการรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่รายได้ทั้งหมดจากการรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมาจากกิจการร่วมค้า นอกจากนี้แล้ว บริษัทยังมีการประกอบธุรกิจอื่นๆ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการคอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยบริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ แอชตัน โคโคพาร์ก ไอทีโอคิว คัลเจอร์ ไอทีโอโมบิ ไอทีโอ เอลลิโอ ไอทีโอ และยูนิโอ โดยเน้นการเชื่อมโยงกับสถานีรถไฟฟ้า เพื่อสร้างความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัย ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทและบริษัทในเครือได้พัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ อาร์เทล แอร์ อันดา เอโวลู เออร์บานีโอ และยูนิโอ ทาวน์ ด้วยแนวคิดและการออกแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์ความต้องการในแต่ละกลุ่มลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นในการพัฒนานวัตกรรมด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ และการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงคุณภาพให้ดียิ่งขึ้นและควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด สร้างมูลค่าเพิ่มและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการพัฒนากระบวนการขายและการดูแลลูกค้าหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า

บริษัทดำเนินงานโดยมีพันธมิตรหลักคือ กลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดซัง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่น ที่ช่วยสร้างความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2556 กล่าวคือ บริษัทได้มีการนำนวัตกรรมชั้นนำมาใช้ใน

การออกแบบและการก่อสร้างโครงการของบริษัท ซึ่งทำให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ต้นทุนลดลง รวมถึงมีดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์

นอกจากการสร้างแบรนด์ที่ชัดเจนและการสร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งภายในประเทศแล้ว บริษัทยังมีฐานลูกค้าในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศที่มีกำลังซื้อสูง เช่น จีน สิงคโปร์ ฮองกง ไต้หวัน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้มีการร่วมมือในธุรกิจเซอวิส อพาร์ทเม้นท์กับพันธมิตรหลัก มิตซูบิชิ ฟูดซัง และพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ดี แอสคอตท์ ลิมิเต็ด

ในทำเลศักยภาพสูงเพื่อสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทได้กำหนดให้มีเป้าหมายในการขยายธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่สร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องให้บริษัทเป็นเป้าหมายระยะยาว

คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท รวมถึงพิจารณาทบทวนนโยบายการดำเนินงานและกลยุทธ์ต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยท้าทายต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ตลอดจนได้มีการสื่อสารเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเข้าใจและมีจุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน รวมถึงได้มีการนำนโยบายและกลยุทธ์นั้นไปปฏิบัติเพื่อพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเน้นย้ำในเรื่องของวินัยทางการเงินมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับที่บริหารจัดการได้ รวมถึงมีการสำรองเงินสดอยู่ในระดับที่เหมาะสม และแข็งแกร่งเพียงพอเพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

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

## 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

### วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ลูกค้ามีความสุขอย่างยั่งยืน ได้รับบ้าน คอนโดมิเนียม และบริการที่โดนใจ ด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัยและมีคุณภาพระดับสากล ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อพนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นรายย่อย

### พันธกิจ

ที่อนันดา เราได้ตรงต่อ ตั้งใจพัฒนาบุคลากรและองค์กรเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเปี่ยมไปด้วยคุณค่า ภายใต้การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

### เป้าหมาย

อนันดา คิดเพื่อชีวิตคนเมือง

ความคิดที่ดี เกิดขึ้นจากความเข้าใจ และความตั้งใจที่จะสร้างผลลัพธ์ที่ดีให้กับทุกที่ ที่ความคิดนั้นเกิดขึ้น

การแก้ปัญหาที่ดี เกิดขึ้นจากความคิดที่ดี ถูกนำไปใช้ให้ถูกที่และถูกเวลา

เมืองที่ดี เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างเข้าใจ และร่วมกันแก้ปัญหาเพื่ออนาคตของเมือง

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ปี 2569

- บริษัท เอดีซี – เจวี 19 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท มิรา เรสซิเดนซ์ เซอร์วิส จำกัด (Mira Residence Service Co., Ltd.) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569
- บริษัท เอดีซี – เจวี 29 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท มิรา บีสปોક วิลล่า จำกัด (Mira Bespoke Villa Co., Ltd.) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569
- บริษัท เอดีซี – เจวี 30 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด (Mira Estate Co., Ltd.) เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด จำนวน 2,940,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย ฟู้ดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 750,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,000,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 250,000,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2568
- บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 487,500 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 650,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 162,500,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 450,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 600,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 150,000,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2568
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนท์ จำกัด จำนวน 2,940,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 จากบริษัท ซี อินเวสเม้นท์ ไฟว์ไพรเวท ลิมิเต็ด (SEA15) โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแอชตัน ซีลิม

### ปี 2568

#### เดือนมกราคม

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท อนันดา แอสเซต เมเนจเม้นท์ จำกัด (ANANDA ASSET MANAGEMENT CO., LTD.) เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568

#### เดือนมีนาคม

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 46,875,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 62,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 15,625,000 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 25,781,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 34,375,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 8,593,800 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 21,093,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 28,125,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 7,031,300 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 22,265,600 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 29,687,500 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 7,421,900 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 39,843,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 53,125,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 13,281,300 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 178,125,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 237,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 59,375,000 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 420,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 600,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 180,000,000 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 42,187,500 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 56,250,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 14,062,500 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 56,250,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 75,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 18,750,000 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 35,156,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 46,875,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 11,718,800 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 29,296,800 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 39,062,500 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 9,765,700 บาท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- บริษัท บลูเด็ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท ชิกส์แพ็ค ฟิตเนส จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทย่อย ในวันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลให้ บริษัท ชิกส์แพ็ค ฟิตเนส จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ตั้งแต่วันดังกล่าว

#### เดือนเมษายน

- บริษัทลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 41,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 478,456,715.70 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 437,456,715.70 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 410,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

#### เดือนมิถุนายน

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 44,531,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 59,375,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 14,843,800 บาท เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2568
- บริษัท เอดีซี - เจวี 26 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด (Porsche Design Tower Bangkok Co., Ltd.) เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568

#### เดือนกรกฎาคม

- บริษัท อนันดา แอสเซท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 25,625,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 34,375,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 60,000,000 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นใหม่จำนวน 600,000 หุ้น เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2568
- บริษัท บลูดีค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,165,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 233,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 116,500,000 บาท เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2568

#### เดือนกันยายน

- บริษัท ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงค็อก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด (PDTB ANANDA CO., LTD.) เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568

#### เดือนพฤศจิกายน

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด จำนวน 2,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย ฟู้ดซิง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ไอดีโอ พระราม 9 - อโศก
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอแอนด์ พระรามเก้า ทุ จำกัด จำนวน 1,043,605 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.51 จากเอแอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฟันด์ 1 พีทีอี ลิมิเต็ด โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ไอดีโอ พระราม 9 - อโศก

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด จำนวน 1,690,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย พุดชัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 135,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 180,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 45,000,000 บาท เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568

#### เดือนธันวาคม

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด จำนวน 1,300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย พุดชัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเอลิโอ เดล เนสท์

### ปี 2567

#### เดือนมกราคม

- บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดรุ่น ANAN241A ANAN241B และ ANAN241C จำนวน 3,825 ล้านบาท

#### เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัทคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ปัจจุบัน 2 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี
- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารโครงการ ตั้งแต่การก่อสร้าง การพัฒนาโครงการ การวางแผนด้านการขาย และการตลาดทั้งหมดของโครงการ พร้อมแต่งตั้ง ดี แอสคอตท์ ลิมิเตด เป็นผู้บริหารงานเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ La Clef Bangkok by The Crest Collection โดยบริษัท แรบบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ที่ได้ลงทุนในโครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ 38 (THE RESIDENCES 38) โครงการระดับ World Class Residence ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีทองหล่อ
- บริษัทฯ นำโดยคณะผู้บริหารและพนักงาน ร่วมพิธีวางศิลาฤกษ์โครงการคัลเจอร์ จุฬา (CULTURE CHULA) บนทำเลที่ตั้งถนนพระราม 4 เชื่อมถนนสายสำคัญ สีลม - สาทร ใกล้รถไฟฟ้า 2 สาย จาก MRT สถานีสามย่านเพียง 350 เมตร และ BTS สถานีศาลาแดงเพียง 290 เมตร
- บริษัทฯ นำโดยคณะผู้บริหารและพนักงาน ร่วมพิธีวางศิลาฤกษ์โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (CULTURE THONGLOR) 8คอนโดแนวคิดใหม่ ที่อนันดาฯ ร่วมกับ สแครทช์ เพิร์สท์ ผู้ก่อตั้งกิจกรรมเชิงสร้างสรรค์ บนแนวคิด NEW TRIBE OF URBAN LIVING พร้อมด้วยมาตรฐานบริการระดับ World Class Service Experience บริหารงานโดย The Ascott Limited ย่านทองหล่อใกล้รถไฟฟ้า BTS เพียง 250 เมตร

#### เดือนมีนาคม

- บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัทคือ บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเสร็จชำระแล้วทั้งหมดต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567

#### เดือนมิถุนายน

- บริษัท เอกซ์แอส ดิจิทัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 31,200,000 บาท ร้อยละ 48 จากทุนจดทะเบียนเดิม 65,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 33,800,000 บาท เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2567
- บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัทคือ บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเสร็จชำระแล้วทั้งหมดต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2567
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด จำนวน 4,165,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเอลิโอ เดล เนสท์ ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาร่วมกัน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท มิตซูบิ ฟู้ดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MFAT) การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว
- บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนประเภทหุ้นสามัญในกิจการร่วมค้าของบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด และบริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,540 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาท) ให้กับบริษัท มิตซูบิ ฟู้ดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

#### เดือนกรกฎาคม

- บริษัทได้อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด เพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2567
- บริษัทฯ แจ้งมติจากประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนประเภทหุ้นสามัญในกิจการร่วมค้าของบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด และบริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด เป็นจำนวนเงิน 2,540 ล้านบาท
- บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดรุ่น ANAN247A จำนวน 3,231 ล้านบาท

#### เดือนสิงหาคม

- บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัทคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 ปัจจุบัน 3 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

#### เดือนกันยายน



- ส่วนที่ 2.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หน้าที่ 8



- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 750,000,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 250,000,000 บาท เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567
- การซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุน คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด จากผู้ถือหุ้นสามัญ บริษัท แอชตัน สิลม จำกัด จำนวน 3,059,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 99.01 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 302,985,845.30 บาท เพื่อพัฒนาโครงการ แอชตัน สิลม ซึ่งขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 87% ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567
- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับ 2 รางวัล ได้แก่ Best Multi Generation Condo Award จากโครงการ โคโค พาร์ค เป็นรางวัลที่มอบให้แก่โครงการที่มีการออกแบบและการจัดการที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยของหลายเจนเนอเรชันในครอบครัวเดียวกันและ Best Functional Condo Award จากโครงการไอทีโอ สุขุมวิท พระราม 4 ด้วยการออกแบบที่เน้นการใช้งานจริงและเพิ่มความสะดวกสบายในทุกตารางเมตร รวมถึงฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ทุกช่วงอายุ เป็นรางวัลที่มอบให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกแบบและฟังก์ชันการใช้งานที่โดดเด่นและมีประสิทธิภาพ จาก Livinginsider Developer Awards 2024

#### เดือนตุลาคม

- บริษัท เอดีซี - เจวี 21 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 598,414,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 598,514,700 บาท รวมเป็นหุ้นจำนวน 5,984,147 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,314,974 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2,669,173 หุ้น และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 5. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 860,381,200 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 960,381,200 บาท รวมเป็นหุ้นจำนวน 9,603,812 หุ้น แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,154,267 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4,449,545 หุ้น และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 5. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- การขายหุ้นบุริมสิทธิในบริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้กับ Gilded Residential Holdings PTE. LTD. ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จำนวน 2,669,173 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 45 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในราคาพาร์หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 266,917,300 ล้านบาท
- การขายหุ้นบุริมสิทธิในบริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้กับ Gilded Residential Holdings PTE. LTD. ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จำนวน 4,449,545 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 46 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในราคาพาร์หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 444,954,500 ล้านบาท

#### เดือนพฤศจิกายน

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 103,125,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 137,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 34,375,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 103,125,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 137,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 34,375,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 117,187,500 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 156,250,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 39,062,500 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 168,750,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 255,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 56,250,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 89,062,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 118,750,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 29,687,500 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 84,375,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 112,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 28,125,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 159,375,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 212,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 53,125,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 225,000,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 300,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 75,000,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 140,625,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 187,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 46,875,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567
- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 187,500,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 250,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 62,500,000 บาท เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567

#### เดือนธันวาคม

- บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัทคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย रामคำแหง จำกัด บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตปูน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2567 ปัจจุบัน 4 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี
- การซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด จากผู้ถือหุ้นสามัญ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด จำนวน 9,499,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 110.69 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,051,554,778.62 บาท
- บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท กรีนโซน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากบริษัท กรีนเบโฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท และบริษัทย่อย จำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 2,897.53 บาท รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 57,950,434.84 บาท

หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบอัลตรา ลักซ์ชัวรี ภายหลังการทำธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสิ้น บริษัท กรีนโซน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ฟินนาเคิล ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่อยู่ภายใต้บริษัท กรีนโซน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด

- บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 712,500,000 บาท ร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม 950,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 237,500,000 บาท เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด จำนวน 2,940,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 98.87 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 290,677,800.00 บาท ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุน โดยลงทุนร่วมกับบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดส์ เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Naka 11 โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

## ปี 2566

### เดือนมกราคม

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด จำนวน 2,695,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 109.92 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 296,234,400.00 บาท ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ทั้งนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุน โดยลงทุนร่วมกับบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดส์ เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Ideo Sathorn -Wong Wian Yai (S8) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

### เดือนกุมภาพันธ์

- บริษัทประกาศความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท ไนท์บริดจ์ จำกัด ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นตัวแทนขายหลัก พร้อมจัดโรดโชว์ครั้งแรก สำหรับโครงการ คัลเจอร์ จูพา (CULTURE CHULA) คอนโดมิเนียมใหม่ที่เป็น freehold ด้วยมาตรฐานบริการ World Class Service Experience ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ชาว จูพา และถือว่าเป็น Super Prime Location ทำเลสุดหรู เพียง 350 เมตร\* จาก MRT สามย่าน และ 290 เมตร\* จาก BTS ศาลาแดง โดยจะเริ่มจากการบุกตลาดฮ่องกงเป็นแห่งแรก เนื่องจากก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด อนันดาฯ มีฐานลูกค้าในประเทศจีนและฮ่องกงอยู่ค่อนข้างมาก เมื่อสถานการณ์ดีขึ้น บริษัทฯ จึงมั่นใจในการทำตลาดนี้อีกครั้ง

### เดือนมีนาคม

- โครงการคอนโดมิเนียม ไอทีโอ จูพา สามย่าน สร้างเสร็จและเริ่มโอน
- บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 จำนวนรวม 4,000.00 ล้านบาท โดยออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 ชื่อ “หุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568” มูลค่า 1,176.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.60 ต่อปี โดยอายุของหุ้นกู้ 1 ปี 10 เดือน 5 วัน และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ชื่อ “หุ้นกู้ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569” มูลค่า 2,823.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.80 ต่อปี โดยอายุของหุ้นกู้ 2 ปี 10 เดือน 5 วัน และมีอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อยู่ที่ระดับ BBB- โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

- บริษัท ทำพิธีวางศิลาฤกษ์งานก่อสร้างโครงการไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4 เพื่อความเป็นสิริมงคลต่อโครงการและผู้อยู่อาศัย โครงการ ไอดีโอ สุขุมวิท - พระราม 4 เป็นคอนโดมิเนียมตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพแห่งความคึกคักย่านถนนพระราม 4 การเดินทางสะดวกสบายทำเลเชื่อมต่อกับถนนเส้นหลักห่างจากถนนสุขุมวิทเพียง 300 เมตร และใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีพระโขนง เพียง 350 เมตร พร้อมการออกแบบพื้นที่การอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ทุกช่วงอายุ โดดเด่นด้วย Urban Courtyard ส่วนกลางที่เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่กับบรรยากาศที่มีกลิ่นอายป่าและน้ำตกให้ผู้พักอาศัยได้ใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้นแม้จะอยู่ในเมือง Private Lobby ชั้น 6 กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์การใช้งานที่หลากหลาย และพิตเนส 24 ชม.\* สำหรับห้องที่ได้รับความนิยมและขายดีที่สุด คือ ห้องแบบ 1+1 Bedroom\* ห้องใหญ่ตอบโจทย์การใช้งานบนพื้นที่ใช้สอยกว่า 44 ตร.ม. ฟังก์ชันแบ่งเป็นสัดส่วน กับ 1 ห้องนอนใหญ่มาพร้อมห้องอเนกประสงค์ ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงานแบบส่วนตัว หรือปรับเป็นห้องนอนที่ 2 ได้อย่างง่ายดาย ลงตัวด้วยฟังก์ชันครัวไทยแบบปิด ราคาเริ่มต้นเพียง 5.59 ล้านบาท\*

#### เดือนเมษายน

- บริษัท จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 พร้อมตอบข้อซักถามผู้ถือหุ้น ซึ่งการประชุมดังกล่าวจัดในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2565 และแผนการดำเนินงานเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต รวมทั้งได้มีการขออนุมัติในวาระต่างๆ ได้แก่ งบการเงินประจำปี การแต่งตั้งกรรมการ เป็นต้น โดยที่ประชุมได้สรุปผลการดำเนินงานในปี 2565 และมีมติเห็นชอบอนุมัติทุกวาระตามที่คณะกรรมการเสนอ

#### เดือนพฤษภาคม

- การซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อย คือ บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 133.6983839 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 735,341,112 บาท ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 โดยซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมด 19 ราย ทั้งนี้ บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุน (Holding Company) โดยการถือหุ้นในบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยลงทุนร่วมกับบริษัท ซี อินเวสเม้นท์ ไฟว์ ไพรเวท ลิมิเต็ด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มิตรชัย พุฒิชัย เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Ideo Q Victory โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51
- บริษัท ประกาศความร่วมมือกับพันธมิตรระดับโลก มร. ฟู หยู เจิน (แทงก์) ผู้ก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บียอนด์ 360 จำกัด ที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดต่างชาติซึ่งจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้ธุรกิจสามารถขยายสู่ตลาดในหลากหลายประเทศ เช่น จีน ฮองกง ไต้หวัน สิงคโปร์ และมาเลเซีย นำเสนอโครงการพร้อมอยู่ พร้อมโอนบนทำเลศักยภาพในกรุงเทพฯ ของอนันดาฯ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องของนักลงทุนชาวจีนที่ผ่านมามีบียอนด์ 360 ทำหน้าที่ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยแล้วกว่า 5,000 ยูนิต และความร่วมมือครั้งนี้

นี้จะช่วยขับเคลื่อนการเติบโตและทำให้แบรนด์อนันดา เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางในกลุ่มลูกค้าชาวจีนและทั่วทั้งภูมิภาคเช่นกัน

#### เดือนมิถุนายน

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย คือ บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด จำนวน 2,327,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 111.37 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 259,213,675.00 บาท ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร่วมทุน คือบริษัท บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเมน จำกัด โดยลงทุนร่วมกับบริษัท ซี อินเวสเม้นท์ ไฟว์ ไพรวเท ลิมิเตด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มิตรชัย ฟู้ดซิง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Ideo Q Victory โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

#### เดือนกรกฎาคม

- บริษัท เอดีซี - เจวี 23 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 99,900,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 100,000,000 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 5. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- บริษัท เอดีซี - เจวี 27 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 199,900,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 200,000,000 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 5. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนร้อยละ 75 จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 700,000,000.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 175,000,000.00 บาท เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566
- วันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลางให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง และตัดแปลงโครงการอาคารชุดที่ออกให้แก่โครงการ แอชตัน อโศก (โครงการ) เนื่องจากการรื้อไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่สามารถอนุญาตให้นำที่ดินของ รฟม. ไปเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้ เพราะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์การเวนคืน และมีข้อสงวนสิทธิในใบอนุญาตผ่านทาง ทำให้ไม่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ออกให้แก่ผู้ร้องขอ โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือฉบับดังกล่าว

#### เดือนสิงหาคม

- บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 1,616,986,050 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,155,981,405 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 538,995,355 บาท เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2566
- บริษัทประกาศความร่วมมือทางธุรกิจกับ มิส เมย์ เร็ด ฮทา โอโอ ผู้ก่อตั้ง เมย์แอนด์เดอะไลฟ์สไตล์ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เคเอ็มอี พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากเมียนมาร์ เพื่อนำเสนอโครงการที่พักอาศัยระดับพรีเมียมหลากหลายรูปแบบ เจาะกลุ่มนักลงทุนและนักธุรกิจรายใหญ่ในเมียนมาร์ ซึ่งกำลังมองหาคอนโดมิเนียมระดับคุณภาพและบ้านหลังที่สอง ซึ่งมั่นใจว่าจะได้รับการตอบรับที่ดี เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มนักลงทุนชาวเมียนมาร์ที่กำลังเติบโตอยู่ในขณะนี้จะช่วยขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

**เดือนกันยายน**

- บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยไปสำคัญแสดงสิทธิ ANAN-W1 จำนวน หุ้น ซึ่งเกิดจากการใช้สิทธิ จำนวน 30 หน่วย ส่งผลให้บริษัทมีทุนชำระแล้วจากเดิมจำนวน 416,624,999.70 บาท เป็นจำนวน 416,625,002.70 บาท ซึ่งแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,166,250,027 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทจากการใช้สิทธิ ANAN-W1 ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว( รอข้อมูล)
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด จำนวน 3,255,707 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นรวมทุนบริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 ในราคาหุ้นละ 121.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 393,940,547.00 บาท จาก บริษัท เพรซิเดนซ์ ดี เวเนเจอร์ จำกัด ทั้งนี้ บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Ideo Q Sukhumvit 36 ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาร่วมกัน ระหว่างบริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 และบริษัท เพรซิเดนซ์ ดี เวเนเจอร์ จำกัด ผ่านการจัดตั้ง บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด (IQS) โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เพรซิเดนซ์ ดี เวเนเจอร์ จำกัด กับบริษัท มิตรชัย โด ชัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MFAT) การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 18 กันยายน 2561

**เดือนตุลาคม**

- วันที่ 17 ตุลาคม 2566 ตัวแทนลูกบ้านโครงการแอสตัน อโศก ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรมต่อกระทรวงคมนาคม โดยขอให้กระทรวงคมนาคมสั่งการไปยัง รฟม. ในการเร่งแก้ปัญหาทางเข้าออกของโครงการ และวันที่ 24 ตุลาคม 2566 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคมได้มีคำสั่งจากกระทรวงคมนาคม เลขที่ 1109/2566 เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อพิจารณาแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบการอนุญาตใช้พื้นที่ของ รฟม. โดยคณะทำงาน ประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าว อย่างครบถ้วนรอบด้าน เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ รวมทั้งการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะ สำหรับการแก้ไขปัญหาและบรรเทาผลกระทบให้กับประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนโดยเร็ว

**เดือนพฤศจิกายน**

- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด จำนวน 4,165,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,165,000.00 บาท ทั้งนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Ashton Asoke ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาร่วมกัน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ซี อินเวส เม้นท์ ไพร์ ไพรเวท ลิมิเต็ด (SEAI5) การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้น ลง วันที่ 12 กันยายน 2557
- วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เอดีซี - เจวี 31 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แปลง YB
- บริษัท ไอดีโอ คอนโด วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 650,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 100,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 750,000 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 5. (เรื่องทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท



- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด จำนวน 1,950,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Ideo Chula - Samyan ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาร่วมกัน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท มิตซูซู ฟู้ดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MFAT) การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว
- การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยคือ บริษัท เอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด จำนวน 1,625,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท เอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Ideo Charan70-Riverview ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาร่วมกัน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท มิตซูซู ฟู้ดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (MFAT) การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว
- การซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อย คือ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด จากผู้ถือหุ้นสามัญ บริษัท ไอทีไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด จำนวน 3,059,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 103.13 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 315,577,696.87 บาท

### 1.3 ข้อมูลที่สำคัญของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
ทะเบียนเลขที่	0107554000119
ทุนจดทะเบียน	437,456,716 บาท
ทุนชำระแล้ว	416,625,516 บาท
จำนวนหุ้นของทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญ จำนวน 4,374,567,157 หุ้น
จำนวนหุ้นของทุนชำระแล้ว	หุ้นสามัญ จำนวน 4,166,255,157 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	หุ้นละ 0.10 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	โทรศัพท์ : (662) 317-1155 โทรสาร : (662) 317-1100 เลขที่ 2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 11 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : (662) 056-2222 โทรสาร : (662) 056-2332
เว็บไซต์	www.ananda.co.th



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2. โครงสร้างรายได้

#### โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทมีรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่านายหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้อื่นๆ ซึ่งรวมถึง ค่าเช่า บริการ การขายอาหารและเครื่องดื่ม กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย การจัดหาที่ดิน และอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	3 เดือน ปี 2569		3 เดือน ปี 2568		ปี 2568		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	731.5	56.6	554.3	69.6	4,964.4	75.7	5,034.3	75.6
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	57.2	4.4	85.3	10.7	338.6	5.2	486.7	7.3
รายได้ค่าเช่าและบริการ	78.2	6.0	81.7	10.3	326.8	5	284.4	4.3
รายได้อื่นๆ	426.6	33.0	74.9	9.4	925.0	14.1	855.1	12.8
รวมรายได้	1,293.4	100.0	796.3	100.0	6,554.8	100.0	6,660.5	100.0

หมายเหตุ รายได้อื่น ๆ รวมถึง ค่าเช่า บริการ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยการจัดหาที่ดิน และรายได้อื่น ๆ

### 3. ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

#### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ มีลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก คือ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

##### ▪ โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เป็น “คำตอบสำหรับชีวิตคนเมือง” ที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่มีการเดินทางเชื่อมโยงด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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

สำหรับกลุ่มเป้าหมายหลัก บริษัทจะเน้นไปที่กลุ่ม Gen C คือ กลุ่มผู้บริโภคในยุคใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีเพื่อการสื่อสารเป็นหลัก เป็นกลุ่มคนที่ฉลาดในการบริหารเงิน รักความสะดวกสบาย สนใจสิ่งที่มีสไตล์เฉพาะตัว ชอบจัดการทุกอย่างด้วยตัวเอง รู้จักสร้างสมดุลของการใช้ชีวิตระหว่างงานและเรื่องส่วนตัว รวมถึงชอบติดตามข่าวสารออนไลน์ ทำให้เป็นคนที่ยืดหยุ่นเท่าทันเหตุการณ์อยู่ตลอดเวลา ซึ่งคนกลุ่ม Gen C นี้เองที่ถือเป็นกลุ่มคนยุคใหม่ที่มีอิทธิพลพอสมควรในยุคปัจจุบัน และเป็นกลุ่มคนที่มีกำลังในการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยอย่างคอนโดใกล้รถไฟฟ้า

**Gen C เลือกคอนโดแบบไหน ?**  
ที่นี่มีคำตอบ ! เพราะอนันดาตามองขาดทุกชีวิต

- ชอบห้องใหญ่ ฟังก์ชันเยอะ
- ต้องการพื้นที่ทำงานส่วนตัว
- ชอบอยู่คอนโด ติดรถไฟฟ้า
- ต้องการพื้นที่ปาร์ตี้กับเพื่อน

ANANDA  
PRODUCT ANALYSIS  
ตอนทุนประกันที่คุณควารู้  
REALIST

กลุ่ม Gen C มีคุณสมบัติ 6C ซึ่งประกอบไปด้วย (1) Cash การเลือกใช้จ่ายอย่างชาญฉลาด โดยเฉพาะการเลือกซื้อของที่สามารถใช้งานได้อย่างยาวนานและคุ้มค่า (2) Convenience ความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตและการเดินทางของคนเมืองที่การจราจรไม่ใช่ปัญหาอีกต่อไป (3) Creative คนที่มีจินตนาการความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ ตลอดเวลา (4) Casual ความต้องการใช้ชีวิตที่ง่าย ๆ สบาย ๆ โดยไม่ยึดติดกับขนาดที่พิกอาศัย (5) Control คนที่สามารถควบคุมได้ทุกอย่าง โดยเฉพาะเวลา ไม่เพียงเท่านั้นยังสามารถควบคุมวิถีการใช้ชีวิตตัวเองให้เป็นไปตามความฝัน และ (6) Connect การเชื่อมต่อพบปะพูดคุยกับผู้คน ไม่ว่าจะเป็นผู้คนใหม่ๆ หรือเพื่อนๆ และความสามารถในการเชื่อมต่อกับโลกดิจิทัล ที่จะเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต

## ทุกคนได้จาก“อนันดา”

ใส่ใจไลฟ์สไตล์ของคน Gen C



### Control

ทุกคนได้ใกล้รถไฟฟ้า

0 - 630 ม.



คุณเวลาเดินทางได้



ไม่เสียเวลารอคิว



เดินทางสะดวก



### Convenience

สิ่งอำนวยความสะดวกครบ

ไปไหนก็ใกล้



ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง



+ อินเทอร์เน็ต sw.



ทำเลในเมือง



### Cash Smart

ทำเลเหมาะแก่การลงทุน

โอกาสเติบโตสูง



ปล่อยเช่าได้สบาย



ขายต่อได้ราคา

## รองรับทุกกิจกรรม

ด้วยพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่



### Casual

ส่วนกลางหลากหลาย

รองรับทุกกิจกรรม



ใช้งานได้ 24 ชม.\*



รองรับการ WFH



พักผ่อนได้สบาย



### Connect

พบปะสังสรรค์ง่าย ๆ

พื้นที่ส่วนกลางใหญ่



Co-working



Co-kitchen



จัดปาร์ตี้ได้



### Creative

การออกแบบสวยงาม

มีเอกลักษณ์



ดีไซน์ทันสมัย

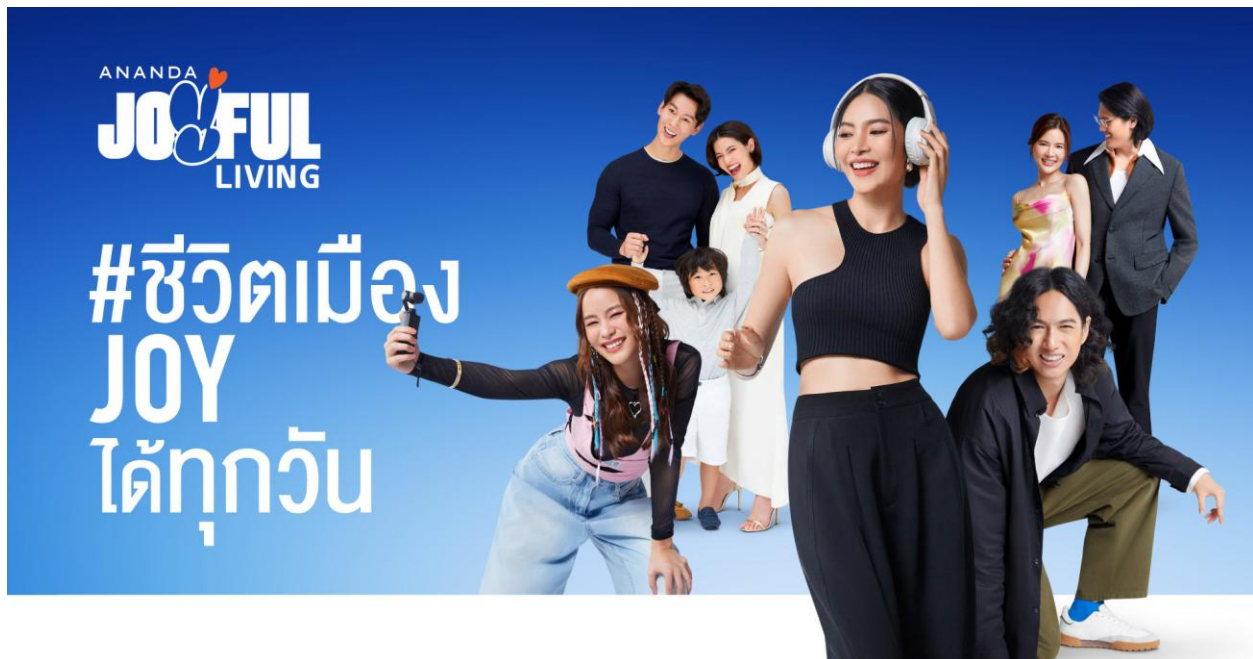


ส่วนกลางสวย



ห้องพื้นที่ใหญ่

ปัจจุบันบริษัทได้มุ่งเน้นคอนเซ็ป ANANDA JOYFUL LIVING ชีวิตเมือง JOY ได้ทุกวัน ตอกย้ำให้เห็นถึงความเป็นแบรนด์ที่แข็งแกร่ง และมีความเข้าใจการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนเมือง โดยมีปัจจัยหลักสำคัญเลยก็คือเรื่องของ “ทำเล” ซึ่งเป็นหัวใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนเมือง เพราะตอบโจทย์ทั้งเรื่องเพื่อความสะดวกสบาย การประหยัดเวลาเพื่อการทำงานหรือธุระต่างๆ ก็ได้ ดังนั้น “ทำเล” จึงเป็นจุดขายหลักของบริษัทมาโดยตลอด สะท้อนได้จากจากโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าและโครงการบ้านในเมืองต่างๆ ของบริษัท และอีกสิ่งๆ บริษัทให้ความสำคัญไม่แพ้กันเลยก็คือ เรื่องคุณภาพและบริการหลังการขาย ซึ่งจะต้องได้รับการรับรองด้วย ANANDA SURE ในการส่งมอบมาตรฐานการอยู่อาศัยจากอนันดาเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกบ้าน ตาม DNA ของบริษัท ANANDA URBAN LIVING SOLUTIONS คิดเพื่อชีวิตคนเมือง







#### 4 หัวใจสำคัญของ “อนันดา” บนการออกแบบชีวิตให้คนเมือง JOYFUL ได้ทุกวัน

##### **1.URBAN LOCATION** ที่อยู่อาศัยที่ดี ต้องเดินทางได้สะดวกสบาย

บริษัทจึงพัฒนาหลายๆ โครงการ ไม่ว่าจะเป็น คอนโด ทาวน์โฮม หรือแม้แต่บ้าน ก็จะเน้นทำเลที่ติดและทางด่วน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้ใกล้โครงการ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยแรกในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนเมือง



**2.URBAN FACILITIES** พื้นที่ส่วนกลางที่ดี ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งมั่นพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบครบ จบ ทันสมัยตลอดเวลา โดยเฉพาะความเข้าใจในไลฟ์สไตล์วิถีใหม่ ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว แต่บริษัทคิดให้ก่อนอย่างล้ำหน้าเสมอ เพราะเข้าใจวิถีคนเมืองอย่างแท้จริง



### 3. ANANDA SURE มุ่งมั่นใส่ใจส่งมอบมาตรฐานการอยู่อาศัยที่ดี

บริษัทพร้อมส่งมอบสินค้าที่ดี ทั้งคุณภาพการก่อสร้างและบริการหลังการขาย ด้วยมาตรฐานของบริษัทเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกบ้าน พร้อมทั้งการไม่หยุดที่จะมองหาพันธมิตรฯ ใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของคนเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เช่น แอสคอตท์ และ ดุสิต เป็นต้น



### 4. URBAN ICONIC DESIGN ออกแบบที่อยู่อาศัยตอบโจทย์คนเมือง

บริษัทมี Passion ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทำเลเมือง โดยมีแรงผลักดันที่ต้องการเห็นความสวยงามของเส้นขอบฟ้าของกรุงเทพฯ และเอกลักษณ์ของเมืองให้เป็นที่น่าจดจำของคนไทยและชาวต่างชาติ ไม่ใช่แค่อาคารที่สวยงาม แต่ต้องไม่ทำลายทัศนียภาพภายใต้เส้นขอบฟ้าของเมือง “Bangkok Skyline” เส้นสายและการออกแบบจะยังคงอยู่คู่เมือง เป็นแรงบันดาลใจให้คนเมืองได้ชื่นชมและแสวงหาความคิดใหม่ๆ อยู่เสมอ ในขณะที่การออกแบบที่อยู่ก็เช่นกัน มีการดีไซน์และพัฒนาฟังก์ชันห้องและบ้านอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้เข้ากับวิถีชีวิตของผู้คนที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย นั้นหมายความว่า ไม่ได้ตอบโจทย์แค่ฟังก์ชันที่ดี แต่ยังได้ดีไซน์ที่สวยงามไปพร้อมกัน



### กลุ่มผลิตภัณฑ์และแบรนด์คอนโดมิเนียมของอนันดา

โครงการคอนโดมิเนียมของอนันดาแบ่งได้เป็นหลายระดับ โดยแต่ละแบรนด์มีจุดเด่นที่แตกต่างกัน ตอบความต้องการของผู้อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม ทั้งความสนใจสนิยมและกำลังซื้อ ครอบคลุมตั้งแต่โครงการที่ราคาจับต้องได้สำหรับบุคคลทั่วไป จนถึงที่อยู่อาศัยอันเป็นที่สุดแห่งความหรูหราสำหรับบุคคลเฉพาะกลุ่มแบรนด์ต่างๆ ของอนันดา แบ่งระดับตาม Segmentation ที่สะท้อนถึงคุณภาพของตัวโครงการ โดยเรียงตามลำดับตั้งแต่ ULTRA LUXURY ที่มีความหรูหราพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวโครงการที่ตอบสนองการใช้ชีวิต ไปจนถึงระดับอยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วนทุกช่วงของชีวิต โดยแบรนด์ของอนันดาสามารถแบ่งได้ดังนี้

กลุ่มผลิตภัณฑ์	แบรนด์คอนโดมิเนียม
ULTRA LUXURY	PORSCHE DESIGN   ANANDA
LUXURY	ASHTON   CO CO PARC
HIGH-END	IDEO Q
PREMIUM VALUE	VENIO
UP-SCALE	IDEO IQOBi   culture
MID-RANGE	IDEO
LOW-RANGE	ELIO

บริษัทดำเนินโครงการด้วยแนวคิด THE NEW ICONIC ที่เน้นย้ำทั้ง 4 ด้าน คือ ICONIC LOCATION, ICONIC BUILDING, ICONIC FACILITY และ ICONIC LIVING ภายใต้แบรนด์ระดับ LUXURY ไปจนถึง LOW-RANGE เต็มเต็ม และตอบโจทย์ทุกความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม

**ICONIC LOCATION:** “การเชื่อมต่อ” คือแกนกลางของผู้คนไลฟ์สไตล์ และบริบททางวัฒนธรรมที่หลากหลาย “MASS TRANSIT” หรือระบบขนส่งสาธารณะจึงกลายเป็นหัวใจสำคัญของ ANANDA ICONIC LOCATION ที่สามารถเชื่อมต่อชีวิต และผลักศักยภาพของผู้คนในเมืองได้อย่างไม่น่าเชื่อ นิยามที่สุดของทำเล ที่ทำให้พื้นที่ธรรมดากลายเป็นพื้นที่ที่ทำให้คุณรู้สึก CONNECT กับทุกจังหวัดเมือง ด้วยการเดินทางเพียงหลักของ “นาที” ช่วยเพิ่มพื้นที่และเวลาในการเติมเต็มฝันได้มากขึ้น

**ICONIC BUILDING:** งานศิลปะสร้างแรงบันดาลใจให้ชีวิตคนเมือง อนันดาได้สอดแทรกความรู้สึกของ “งานดีไซน์” สถาปัตยกรรม และความภาคภูมิใจ ที่ช่วยขับเคลื่อนพลังเมือง ผ่านการออกแบบ ที่ถูกตีความจากความรู้สึกของ “สถานที่ที่สะท้อนตัวตน” ด้วยดีไซน์ที่โดดเด่นไม่เหมือนใคร จรดเส้นขอบฟ้ากรุงเทพฯ “Bangkok Skyline” ทำให้ทุกครั้งที่ก้าวเข้ามาภายในโครงการ กลายเป็นช่วงเวลาช่วย “เติมแรงบันดาลใจ” อย่างไม่รู้จบ

**ICONIC FACILITY:** นิยามใหม่ของ “การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง” ที่ถูกคิดเพื่อจุดประสงค์ที่มากกว่าการสร้างความสะดวกในเชิงฟังก์ชัน แต่เพื่อให้ทุกความสัมพัทธ์ “ใกล้กันมากขึ้น” ทุกความรู้สึก “ผ่อนคลายมากขึ้น” ด้วยโจทย์ของคนเมืองที่ยืนกรานให้ความเคร่งเครียดของชีวิต สวนทางกับจำนวนพื้นที่ผ่อนคลาย “ICONIC FACILITY” จึงมีเป้าหมายที่จะเนรมิตทุกพื้นที่ในโครงการให้ “มีชีวิต” ง่ายต่อการใช้สอยที่สะดวกสบาย เน้นการดีไซน์ที่มีเอกลักษณ์สื่อถึงวิถีชีวิตของคนเมือง เน้นพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างความรู้สึกผ่อนคลาย เพื่อตอบโจทย์ทุกความต้องการในการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

**ICONIC LIVING:** เมื่อความหมายของชีวิต ขึ้นอยู่กับข้อจำกัดของ “เวลา” อนันดาเข้าใจดีว่า ความต้องการของคนเมืองนั้นเกิดจากความคิดสร้างสรรค์ที่ไม่เคยหยุดนิ่ง “ทั้งหลากหลาย และ รวดเร็ว” “ชีวิตแบบ ICONIC” จึงจำเป็นต้องรองรับความต้องการครบทุกด้าน ตลอด 24 ชั่วโมง ผ่าน นวัตกรรม และเทคโนโลยีจาก อนันดา ที่ถูกคิด “ช่วยเพิ่มเวลาคุณภาพในชีวิตของคุณให้มากที่สุด” เพื่อให้คุณใช้เวลาเหล่านั้น สร้างคุณค่าและนิยามในชีวิตได้เท่าที่คุณต้องการ

ในปี 2567 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ Porsche Design Tower Bangkok ความเท่าเทียมกันสปอร์ตตั้ง สู่ที่พักอาศัยสุดหรูระดับ Ultra

โครงการที่พักอาศัยสุดหรู Porsche Design Tower Bangkok ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 38 ซึ่งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อเพียงระยะเดินเท้าไม่กี่ก้าว เป็นการร่วมงานกันระหว่างบริษัท และ Porsche Design กลุ่มบริษัทรถยนต์หรู Porsche ซึ่งได้สร้างสรรค์อาคารสูง 21 ชั้น ให้มีห้องเพียง 22 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 525-1,135 ตารางเมตร ออกแบบให้เป็นห้อง Sky Villas แบบดูเพล็กซ์และแบบควอดเพล็กซ์ พร้อมตกแต่งอย่างหรูหราด้วยวัสดุและเฟอร์นิเจอร์ระดับไฮเอนด์ พร้อมให้การออกแบบภายนอกและภายในอาคารที่โดดเด่น ด้วยการได้รับแรงบันดาลใจมาจากส่วนต่าง ๆ ของรถยนต์หรูในรุ่นที่มีชื่อเสียงของ Porsche ที่เน้นคุณลักษณะเฉพาะตัว ช่วยให้สามารถใช้พื้นที่ภายในและภายนอกอาคารได้อย่างยืดหยุ่น ผู้อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนผ่านระหว่าง 2 สภาพแวดล้อมได้อย่างราบรื่น

มีที่จอดรถรวมแล้ว 174 คัน เฉลี่ยประมาณ 7-8 คันต่อยูนิต พร้อมการมีรูปลักษณ์ภายนอกที่ทันสมัย สะท้อนถึงแก่นแท้ของวิศวกรรมยานยนต์ และในขณะเดียวกัน ตัวอาคารยังทำหน้าที่เป็นที่พักอาศัยอันสุดแสนจะกว้างขวาง โดยแต่ละยูนิตจะมีระเบียงส่วนตัว สระว่ายน้ำ และให้วิวทัศนียภาพไม่มีสิ่งกีดขวาง Porsche Design Tower Bangkok จึงถือเป็นคอนโด



ระดับ Ultra Luxury แห่งแรกในโซนเอเชียและแห่งที่ 3 ของโลกเท่านั้น โดยผสมผสานการใช้ชีวิตในที่อยู่อาศัยระดับโลก เข้ากับการออกแบบที่เน้นการใช้งานได้อย่างลงตัว ตรงไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ พร้อมสะท้อนถึงปรัชญาการออกแบบอันล้ำลึก เน้นที่การมอบประโยชน์ใช้สอยสูงสุด และรักษาทุกรายละเอียดที่จำเป็นในการออกแบบไว้ได้เป็นอย่างดี



7 คุณสมบัติเด่นของโครงการ Porsche Design Tower Bangkok

#### 1.การจัดทำ Passion Space

เติมเต็มด้วยฟังก์ชัน Passion Space ที่ให้พื้นที่จอดรถซูเปอร์คาร์ส่วนตัว ตั้งแต่ 100-335 ตารางเมตร เชื่อมต่อการเข้าถึงและการนำรถขึ้นมาจอดโดยตรงจากลิฟต์ส่วนตัว ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถจัดแสดงคอลเลกชันรถยนต์คันโปรด หรือทรัพย์สินที่ทรงคุณค่าได้อย่างมีเอกลักษณ์ นอกจากนี้ พื้นที่จอดรถสุดพิเศษยังสามารถปรับแต่งตามความต้องการส่วนตัวได้ ปรับเปลี่ยนสู่การใช้เป็นสถานที่จัดงานสังสรรค์ หรือจัดทำกิจกรรมพิเศษในโอกาสต่าง ๆ ได้อย่างไม่ยุ่งยาก หรือจะปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ เพื่อรองรับการเพิ่มของสมาชิกในครอบครัว และทำตามไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยได้ตามความต้องการ

#### 2.ทำเลศักยภาพ

คอนโด Porsche Design Tower Bangkok ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 38 ในย่านทองหล่อ ใจกลางกรุง จึงรายล้อมไปด้วยความสะดวกสบายและไลฟ์สไตล์ที่ครบครัน ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหารชั้นเลิศ ร้านค้าที่มีความหลากหลาย ร้านอาหารระดับมิชลินสตาร์ ใกล้กับร้านสะดวกซื้อและซูเปอร์มาร์เก็ต หรือสถานบันเทิงใกล้เคียง อย่างศูนย์การค้า EM District ระดับไฮเอนด์ หอศิลป์ และความเขียวขจีของสวนเบญจสิริกับสวนเบญจกิติ เรียกได้ว่าเป็นทำเลที่มีทุกสิ่งให้คุณเลือก นอกจากนี้ยังอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินไปสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อได้ด้วยตัวคุณเอง และขับรถเพียง 30 นาที ก็ถึงสนามบินสุวรรณภูมิอย่างง่ายดาย

#### 3.การออกแบบห้องที่โยงเข้าสู่รถหรืออย่างสมบูรณ์แบบ

มีการจัดทำทางลาดที่ออกแบบมาเป็นพิเศษ สำหรับซูเปอร์คาร์ที่เรียกว่า The Loop ตั้งอยู่บริเวณใจกลางอาคาร เชื่อมต่อกับโซน Passion Space โดยตรง ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถขับรถเข้าไปจอดหน้าอาคารของแต่ละยูนิตในโครงการได้อย่างสะดวกสบาย ส่วนของโซนหน้าอาคารในแต่ละยูนิต จัดทำเป็นผนังกระจกที่เปิดออกสู่ระเบียงด้วยการเปิด-ปิดอัตโนมัติ

โดยเปิดใช้งานได้เพียงกดปุ่มสวิตช์ง่าย ๆ เลือกใช้เทคโนโลยีไฮบริดที่ได้รับแรงบันดาลใจจากกลไก Kinetic Move ของระบบหลังคา Kinetic ในรุ่นรถยนต์ไฮบริดอย่าง Porsche 911 Targa ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสลับไปมาระหว่างพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งได้อย่างราบรื่น พร้อมการออกแบบและตกแต่งห้องกับตัวอาคาร ที่ยึดหลักความเชื่อมโยงสู่ธรรมชาติของ Porsche อย่างชัดเจนและสมบูรณ์แบบ

#### 4.งานสถาปัตยกรรมอันโดดเด่น

การออกแบบสถาปัตยกรรมของ Bangkok Tower ในโครงการ Porsche Design นั้นน่าทึ่งมาก สร้างสรรค์ด้วยสถาปัตยกรรม X-Frame ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากรถยนต์ต้นแบบ Porsche Mission R จึงได้สร้างโครงสร้างอาคารแบบเปิดโล่งที่ไม่ซ้ำใครและโดดเด่น แนวคิดการออกแบบนี้ ทำให้ผู้มาเยือนรู้สึกไม่ซ้ำใคร เมื่อเดินเข้าไปในอาคาร โดยไม่มีเสามาขวางกั้นทัศนียภาพ จึงได้รับชมวิวเมืองมุมสูงแบบเต็ม ๆ

#### 5.สกาย วิลล่า สุดยอดห้องพักหรูที่ไม่เหมือนใคร

The Sky Villa ที่พักสุดเอ็กซ์คลูซีฟ มีให้เลือกเพียง 22 ยูนิต ความพิเศษอยู่ที่แต่ละยูนิตจะเป็นห้องห้องดีลักซ์พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว และห้องควอดเพล็กซ์สุดหรูที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 525-1,135 ตารางเมตร พร้อมรวมพื้นที่ระเบียง ซึ่งราคาเฉลี่ยต่อยูนิตเริ่มต้นที่ 525 ล้านบาท และประมาณ 1,400 ล้านบาท โครงการนี้แต่ละยูนิตมาพร้อมกับห้องครัว 3 ประเภท คือ ครัวไทย ครัวตะวันตก และพื้นที่บาร์บีคิวกลางแจ้ง ที่คุณสามารถจัดการ Mixed Use ได้ตามความต้องการ

#### 6.ออกแบบความหรูหราที่มาพร้อมความปลอดภัย

แต่ละยูนิตมีระบบระบายอากาศแบบ Energy Recovery Ventilator หรือ ERV คุณภาพสูง พร้อมด้วยการออกแบบเทคโนโลยี Cooling Tower เพื่อการหมุนเวียนอากาศอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ตัวอาคารยังมีการจัดทำระบบชั้นสูงสำหรับระบบประปา ไฟฟ้า และการออกแบบอาคารที่ถูกจัดทำส่วนต่าง ๆ ให้ลดเสียงรบกวนได้มากที่สุด ทำให้มีความเป็นส่วนตัว ไม่ถูกรบกวน และปลอดภัยมากขึ้น

#### 7.ส่วนกลางที่เต็มไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

มีสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมให้บริการแก่ผู้พักอาศัย ด้วยโซนส่วนกลางที่มีสระว่ายน้ำยาว 25 เมตร ที่ทอดยาวตลอดแนวหน้าอาคาร ศูนย์ออกกำลังกาย สปา ห้องรับรองแขก และห้องรับรองธุรกิจ นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษเฉพาะสำหรับผู้พักอาศัย อย่างสระว่ายน้ำน้ำควบคุมอุณหภูมิส่วนตัวในแต่ละยูนิต เพื่อให้การใช้ชีวิตมีความสุขมากขึ้น



### 1. ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์ แบงคอก

#### Porsche Design Tower Bangkok

ห้องพักอาศัยแบบ Villa Duplex พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว บนทำเลสุขุมวิท 38 จาก Porsche Design And Ananda Development

#### รายละเอียดโครงการ:

เป็นคอนโด High-Rise ระดับ Ultra Luxury จำนวน 21 ชั้น (ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) ที่ออกแบบมาเป็น Villa Duplex สูง 6.5 เมตร พร้อมลิฟต์และสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 22

ยูนิต

พื้นที่โครงการ 2 ไร่

ขนาดเริ่มต้น 164 - 205 ตารางเมตร

ระยะทาง: 150 เมตร ถึงรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ

ปี 2568 บริษัทยังไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่แต่มีเริ่มโอนโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจำนวน 3 โครงการ โดยในเดือน พ.ค. เริ่มโอนโครงการ Ideo Ramkhamhaeng Lamsali Station ปัจจุบันมียอดโอนแล้วประมาณ 51% ต่อมาในเดือน ก.ย. เริ่มโอนโครงการ Culture Thonglor และโครงการ Culture Chula ปัจจุบันมียอดโอนแล้วประมาณ 38% และ 35% ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 3 โครงการจะทยอยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นในปี 2569 ต่อไป

ปี 2569 บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ 2 โครงการ โดยอยู่แถวบรรทัดทอง (YB) 1 โครงการ และแถวสะพานควายอีก 1 โครงการ นอกจากนี้ยังขยายพอร์ตธุรกิจไปยังลูกค้ากลุ่ม Ultraluxury และโครงการในภูเก็ต โดยมีแผนเปิดตัวโครงการแนวราบเพิ่มเติม เช่น โครงการ ANANN VILLAS และ AREN

### การร่วมทุนกับพันธมิตรหลักในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2556 บริษัทได้ลงนามข้อตกลงเพื่อการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดรายหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยด้วยความตั้งใจในการนำความรู้ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญใหม่ๆ มาดำเนินธุรกิจร่วมกัน อันนำมาซึ่งการยกระดับอสังหาริมทรัพย์ไทยสู่ระดับโลก

#### ▪ โครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์

บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบที่หลากหลาย เพื่อตอบโจทย์และความต้องการในทุกกลุ่มลูกค้า ด้วยราคาขายครอบคลุมตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง ภายใต้แบรนด์ อาร์เทล แอริ อาร์เด็น เอโกล เออร์บานีโอ และยูนิโอทาวน์

ในปี 2556 บริษัทได้เปิดตัวกลุ่มโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ “เอโทล” (Atoll) เป็นกลุ่มแรก มุ่งเน้นการพักผ่อนสำหรับผู้อยู่อาศัย ด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 2.5 ล้านบาท ถึง 5 ล้านบาทต่อหลัง

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

ในปี 2560 บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ใหม่ “อาร์เทล” (Artale) ราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 17 ล้านบาทและ 30 ล้านบาท และยังได้เปิดตัวโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ “แอริ” (Airi) ที่มีราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 11 ล้านบาท และในปีเดียวกันนั้น บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของอนันดา ได้พัฒนาโครงการแนวราบกลุ่มใหม่ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ในราคาคุ้มค่าภายใต้แบรนด์ “ยูนิโอ ทาวน์” (Unio Town) มีราคาเริ่มต้นประมาณ 2.5 ล้านบาท

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

ในปี 2566 บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ “อาร์เทล” (Artale) บนถนนพระราม 9 ราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 35 ล้านบาท และยังได้เปิดตัวโครงการแนวราบ แบรนด์ใหม่ “อันดา” เป็นโครงการที่มีบ้าน 2 รูปแบบ ทั้งทาวน์โฮมและบ้านแฝด ซึ่งโครงการแรกตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ ในราคาเริ่มเพียง 2 ล้านบาท

โครงการแนวราบของบริษัทสามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ได้ดังต่อไปนี้

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

บริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2567 จำนวน 2 โครงการใหม่ มูลค่ากว่า 1,700 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบ 2 โครงการ ได้แก่





### 1. แอริ สุขุมวิท-บางนา กม.5

#### AIRI Sukhumvit-Bangna KM.5

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ออกแบบภายใต้แนวคิด **TIMELESS DESIGN** สะท้อนรสนิยมผู้อยู่อาศัย

#### รายละเอียดโครงการ:

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 40 ยูนิต

พื้นที่โครงการ 12-0-65.5 ไร่

ขนาดเริ่มต้น 61.1-121.6 ตารางวา

ระยะทาง: ใกล้ทางด่วน / ร.ร. นานาชาติ ICS



### 2. เออร์บานิโอ เมซ วิภาวดี - แจ้งวัฒนะ

#### Urbanio Mezz Vibhavadi-Chaengwattana

ออกแบบภายใต้แนวคิด **Townhome Big size** ใหญ่เท่าบ้านเดี่ยว

#### รายละเอียดโครงการ:

ทาวน์โฮม 3.5 ชั้น จำนวน 221 แปลง

พื้นที่โครงการ 22-2-46.5 ไร่

ขนาดเริ่มต้น 164 - 205 ตารางเมตร

ระยะทาง: 2.0 กม. ทางด่วนโทลล์เวย์ตอนเมือง

ปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทได้เปิดตัวโครงการแนวราบที่ภูเก็ต Mira Valley (Phase I) รวมทั้ง Anann Villa Project value ประมาณ 1,078 ล้านบาท โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเกาะของภูเก็ต มีความสะดวกในการเดินทาง ไม่ว่าจะเดินทางไปจุดไหนในจังหวัด แวดล้อมไปด้วยธรรมชาติมีแหล่งอำนวยความสะดวกครบครัน

### กลุ่มธุรกิจการลงทุนและบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### ▪ ธุรกิจการบริหารโครงการ

บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการอาคารชุด ภายใต้การดูแลโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดอะเวิร์คส์ให้บริการด้านการบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว โดยจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะ

จัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ เดอะเวิร์คส์มุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานการให้บริการระดับสูงแก่ลูกค้าของบริษัท ส่งมอบการบริการที่มีคุณภาพ ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายเพื่อสร้างความพึงพอใจและความไว้วางใจอย่างสูงสุด

นอกจากนี้ เดอะเวิร์คส์และดิเอเจนท์ยังทำงานประสานกัน โดยเจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ขายห้องชุดในตลาดรอง จะเลือกใช้บริการผู้บริหารจัดการคอนโดมิเนียมในการให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับขั้นตอนการขาย การทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการของเดอะเวิร์คส์จึงมีส่วนช่วยในการแนะนำการให้บริการของดิเอเจนท์ ให้กับบุคคลที่สนใจใช้บริการของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

#### ▪ ภารกิจนายหน้าหรือตัวแทน

บริษัท แอนวิเนสต์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของอนันดา ก่อตั้งในปี 2553 ดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุดพักอาศัยในตลาดรองและช่วยจัดหาผู้เช่าให้แก่เจ้าของห้องชุดการให้บริการของดิเอเจนท์ ไม่จำกัดอยู่เพียงโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเป็นผู้ให้บริการด้านตัวแทนซื้อขายคอนโดมิเนียมชั้นนำซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้หรือติดสถานีขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ดิเอเจนท์ ยังมีเป้าหมายในการเป็นผู้เสริมสร้างสภาพคล่องในตลาดรอง เพื่อเป็นการรักษามูลค่าการลงทุนของบริษัทสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### นโยบายการตลาดและกลยุทธ์การแข่งขัน

บริษัทมีเป้าหมายเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ซึ่งมีหลักการลงทุนที่เน้นพัฒนาโครงการใกล้สถานีรถไฟฟ้า ซึ่งบริษัทยังคงรักษาการเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า และมีระยะห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 300 เมตร และบริษัทมีเป้าหมายระยะยาวที่ยังจะคงรักษาความเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า และขยายฐานรายได้ในธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องในระยะยาว และเป็นอันดับหนึ่งในยอดขายคอนโดมิเนียมที่มีระยะห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 300 เมตร บริษัทมีกลยุทธ์ในการแข่งขันโดยคำนึงถึงปัจจัยที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### 1) ทำเลที่ตั้งของโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นติดแนวรถไฟฟ้าใจกลางกรุงเทพฯ โดยเน้นระยะทางห่างจากรถไฟฟ้าเพียง 300-600 เมตร เท่านั้น

#### 2) การออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์และโดดเด่น

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกัน และเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และการออกแบบโครงการต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมมักมีรูปแบบที่เป็นที่รู้จักของบุคคลทั่วไป เช่น โครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 เป็นต้น

#### 3) ให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และ facility หลากหลายและครบครัน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก มีการสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและนำมาออกแบบโครงการ พื้นที่ส่วนกลางและ facility ต่าง ๆ ให้สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้าได้ โดยกลุ่มบริษัทจะเน้นการให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ที่หลากหลายและครบครัน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พักผ่อนและทำ

กิจกรรมได้อย่างเต็มที่ เช่น ฟิตเนส สวน สระว่ายน้ำจากุสซี่ โฮมเธียเตอร์ ห้องไตรฟีกอล์ฟ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทคำนึงถึงเรื่องการชดเชยข้อจำกัดของพื้นที่อยู่อาศัยภายในห้อง ด้วยการทำสวนกลางมาให้หลากหลายที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น Co-Working Space หรือห้องอ่านหนังสือ เช่น โครงการแอชตันไฮสโคป โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม โครงการแอชตัน เรสซิเดนซ์ 41 โครงการเอลิโอ เดล มอส เป็นต้น

#### 4) ที่จอดรถเต็มจำนวนร้อยละ 100 หรือมากกว่า

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญแก่ผู้อยู่อาศัยโดยมีหลายโครงการที่ให้พื้นที่จอดรถร้อยละ 100 หรือมากกว่า เช่น โครงการไอทีโอ โมบี สุขุมวิท 66 หรือ โครงการแอชตัน เรสซิเดนซ์ 41 ซึ่งมีระบบจอดรถอัตโนมัติ) Auto Parking (ซึ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัย

### ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

#### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้ม 2569” พบว่า ไตรมาส 4 ปี 2568 ตลาดฟื้นตัวขึ้นจากไตรมาสก่อน (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นผลมาจาก 2 มาตรการสำคัญ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และมาตรการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวจากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ครอบคลุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา อย่างไรก็ตาม แม้มาตรการภาครัฐจะสนับสนุนกำลังซื้อ แต่จากภาวะเศรษฐกิจในปี 2568 ยังขยายตัวในอัตราต่ำ ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง การอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวด รายได้ประชาชนฟื้นตัวช้า ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (YoY) อุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ยังคงลดลงทั้งจำนวนและมูลค่า และอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างปรับลดลงซึ่งสะท้อนให้เห็นแนวโน้มการระมัดระวังของผู้ประกอบการต่อการเปิดขายโครงการใหม่ ส่งผลให้ภาพรวมปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอยู่ในภาวะชะลอตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

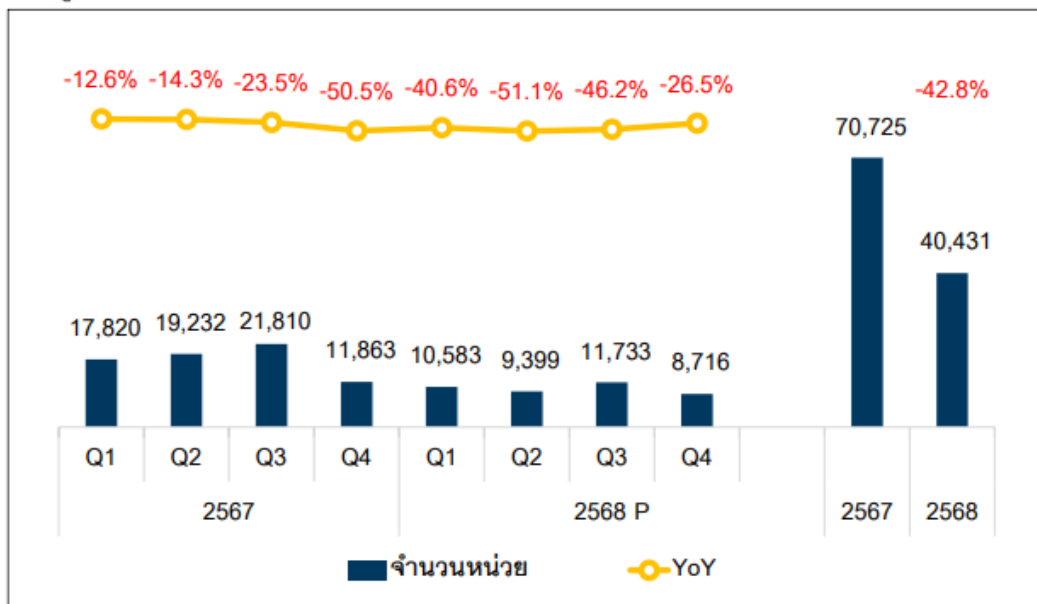
#### 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

##### 1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2568 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 8,716 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 11,863 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงทุกภาคของประเทศ (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 1) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2568 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 40,431 หน่วย ลดลงร้อยละ -42.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 70,725 หน่วย ประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุด เป็นบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนร้อยละ 42.5 รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนร้อยละ 39.0 บ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 14.9 ที่ดินเปล่ามีสัดส่วนร้อยละ 2.4 และอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 2)



**แผนภูมิที่ 1** จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 4 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

**ตารางที่ 1** ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในไตรมาส 4 ปี 2568

ลำดับ	ภาค	Q4/2567		Q4/2568		YOY หน่วย
		จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	44	4,423	33	4,306	-2.6%
2	ภาคตะวันออก	40	3,482	34	2,708	-22.2%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7	320	11	634	98.1%
4	ภาคใต้	26	1,052	10	387	-63.2%
5	ภาคเหนือ	14	974	5	319	-67.2%
6	ภาคกลาง	8	904	5	211	-76.7%
7	ภาคตะวันตก	6	708	3	151	-78.7%
รวมทั่วประเทศ		145	11,863	101	8,716	-26.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 2** ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามภาคของปี 2568

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	149	19,802	132	8,082	2,565	8,705	318	-47.5%
2	ภาคตะวันออก	126	9,500	217	2,784	1,854	4,627	18	-32.6%
3	ภาคเหนือ	44	3,374	81	2,854	256	157	26	-38.4%
4	ภาคกลาง	18	2,184	104	694	210	1,106	70	-46.6%
5	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	31	2,154	63	1,334	425	314	18	-35.5%
6	ภาคใต้	31	2,025	250	684	450	641	0	-39.4%
7	ภาคตะวันตก	21	1,392	136	767	258	219	12	-47.1%
รวมทั่วประเทศ		420	40,431	983	17,199	6,018	15,769	462	-42.8%
สัดส่วนประเภท				2.4%	42.5%	14.9%	39.0%	1.1%	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

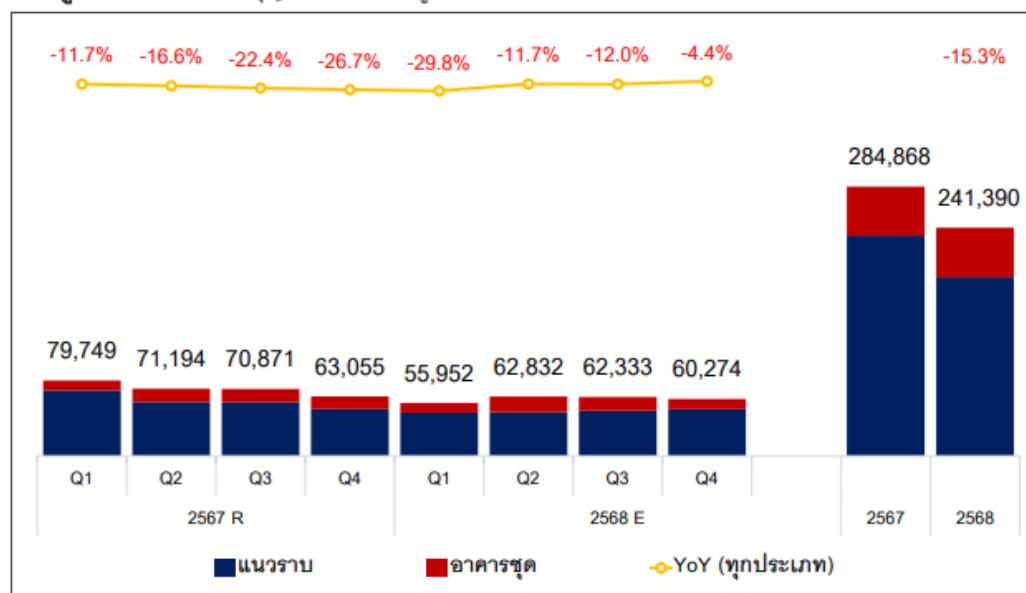
ไตรมาส 4 ปี 2568 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 60,274 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 63,055 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 49,470 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 10,804 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -0.3 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -19.7 (รายละเอียดตามตารางที่ 3) โดยทั้งปี 2568 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงร้อยละ -15.3 ซึ่งลดลงเกือบทุกภาค โดยภาคตะวันออกลดลงมากที่สุดร้อยละ -26.5 รองลงมา คือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -22.4 ภาคกลางลดลงร้อยละ -22.3 ภาคเหนือ ลดลงร้อยละ -17.3 กรุงเทพฯ - ปริมณฑลลดลงร้อยละ -12.5 ภาคตะวันตกลดลงร้อยละ -8.2 และภาคใต้ลดลงร้อยละ -3.1 เมื่อแยกประเภทการขออนุญาตก่อสร้าง พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -18.8 โดยกรุงเทพฯ - ปริมณฑลลดลงมากที่สุดร้อยละ -24.4 รองลงมา คือ ภาคตะวันออกลดลงร้อยละ -24.1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -22.5 ภาคกลางลดลงร้อยละ -19.8 ภาคเหนือ ลดลงร้อยละ -16.0 ภาคตะวันตกลดลงร้อยละ -10.3 และภาคใต้ลดลงร้อยละ -9.7 ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 โดยภาคตะวันตกเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 76.1 รองลงมา คือ ภาคใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.7 และกรุงเทพฯ - ปริมณฑลเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ในขณะที่ภาคกลางลดลงมากที่สุดร้อยละ -63.1 รองลงมา คือ ภาคเหนือลดลงร้อยละ -40.5 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -39.9 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -18.1 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 2 และตารางที่ 4)

**ตารางที่ 3** จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 4 และปี 2568

ปี	ไตรมาส	แนวราบ	อาคารชุด	รวมทุกประเภท	YoY แนวราบ	YoY อาคารชุด	YoY รวมทุกประเภท
2567R	Q1	69,432	10,317	79,749	-6.4%	-35.9%	-11.7%
	Q2	57,177	14,017	71,194	-15.5%	-20.6%	-16.6%
	Q3	56,786	14,085	70,871	-15.2%	-42.3%	-22.4%
	Q4	49,596	13,459	63,055	-23.9%	-35.5%	-26.7%
2568E	Q1	45,682	10,270	55,952	-34.2%	-0.5%	-29.8%
	Q2	46,269	16,563	62,832	-19.1%	18.2%	-11.7%
	Q3	47,712	14,621	62,333	-16.0%	3.8%	-12.0%
	Q4	49,470	10,804	60,274	-0.3%	-19.7%	-4.4%
2567R		232,991	51,877	284,868			
2568E		189,133	52,257	241,390	-18.8%	0.7%	-15.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลปรับปรุง , E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

**แผนภูมิที่ 2** การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 4 และปี 2568


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลปรับปรุง , E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

**ตารางที่ 4** จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในไตรมาส 4 และปี 2568

ลำดับ	ภาค	2567			2568			YOY		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	42,807	27,258	70,065	32,357	28,947	61,304	-24.4%	6.2%	-12.5%
2	ภาคใต้	40,831	14,482	55,313	36,875	16,749	53,624	-9.7%	15.7%	-3.1%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	47,285	486	47,771	36,653	397	37,050	-22.5%	-18.1%	-22.4%
4	ภาคตะวันออก	37,970	6,616	44,586	28,815	3,973	32,788	-24.1%	-39.9%	-26.5%
5	ภาคเหนือ	34,318	1,893	36,211	28,821	1,126	29,947	-16.0%	-40.5%	-17.3%
6	ภาคตะวันตก	18,317	462	18,779	16,424	813	17,237	-10.3%	76.1%	-8.2%
7	ภาคกลาง	11,463	681	12,144	9,190	251	9,441	-19.8%	-63.1%	-22.3%
รวมทั่วประเทศ		232,991	51,877	284,868	189,133	52,257	241,390	-18.8%	0.7%	-15.3%

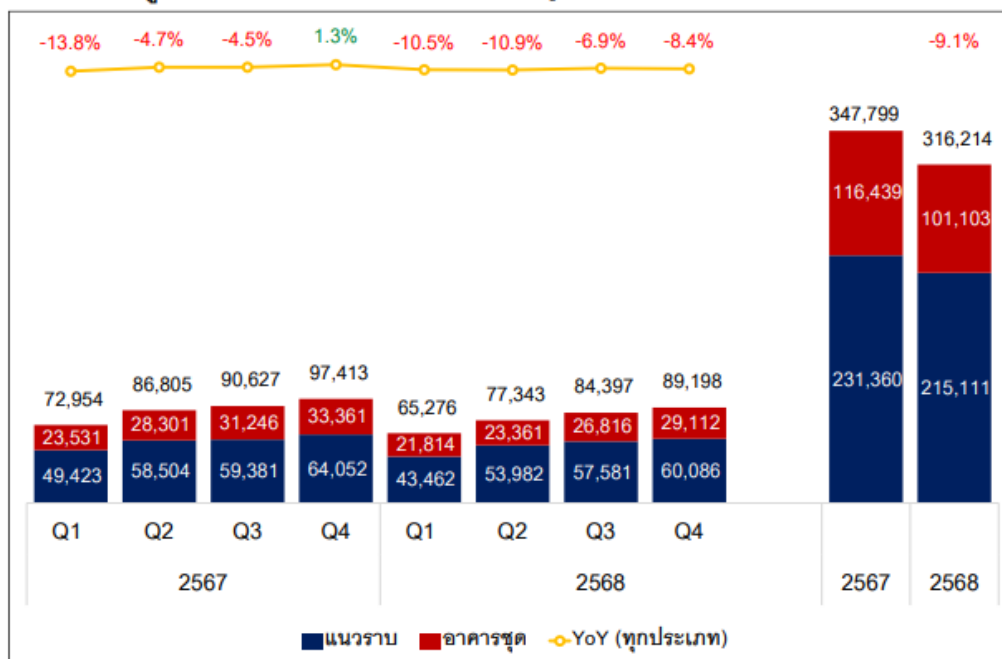
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

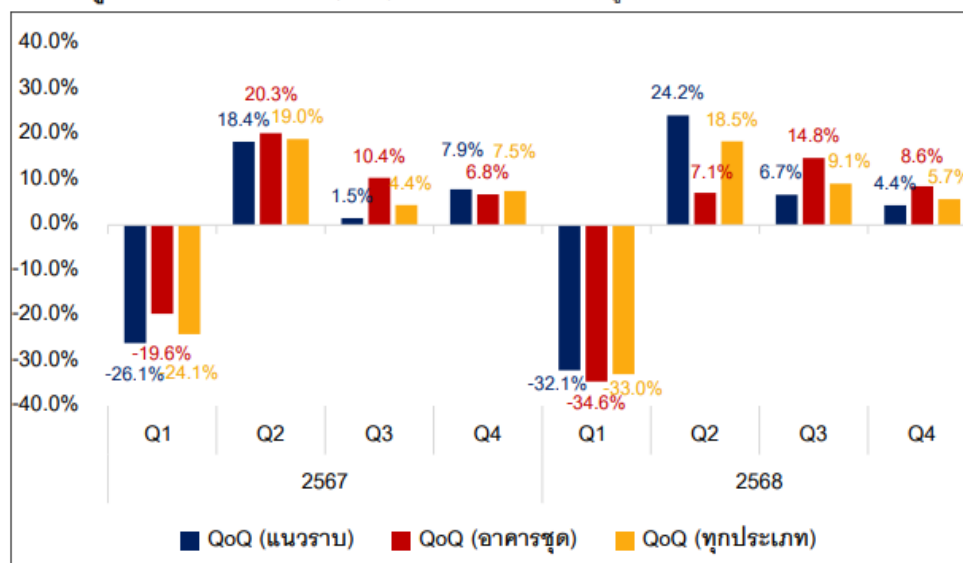
ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 89,198 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 และมีมูลค่า 247,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอน 60,086 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มีมูลค่า 174,469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 และอาคารชุดมีการโอน 29,112 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 และมีมูลค่า 72,677 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -8.4 และมูลค่าลดลงร้อยละ -10.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -6.2 และมูลค่าลดลงร้อยละ -8.7 และอาคารชุดมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -12.7 ส่วนมูลค่าลดลงร้อยละ -14.0 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 3 - 8)

**แผนภูมิที่ 3** จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 และปี 2568



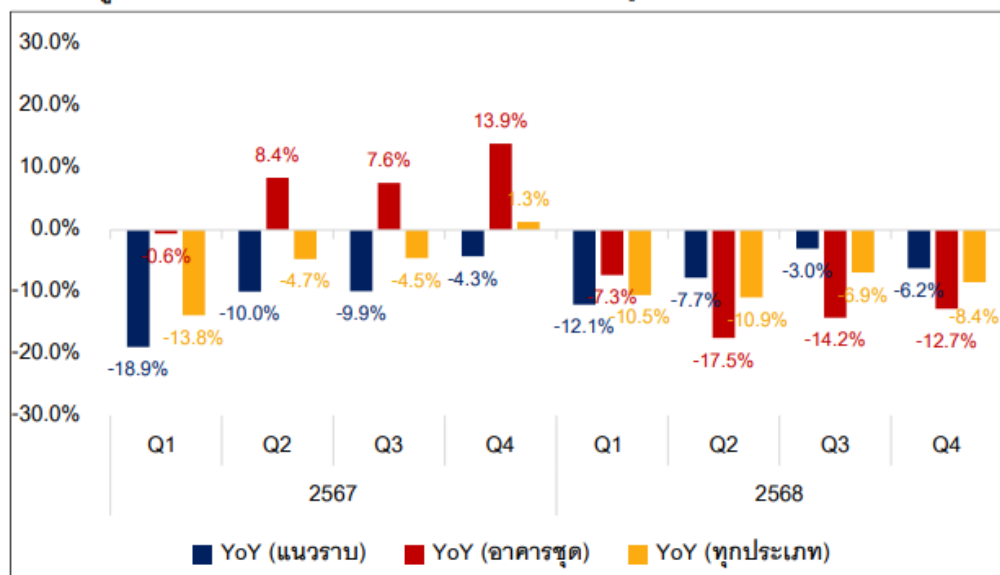
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 4** อัตราการขยายตัว (QoQ) หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



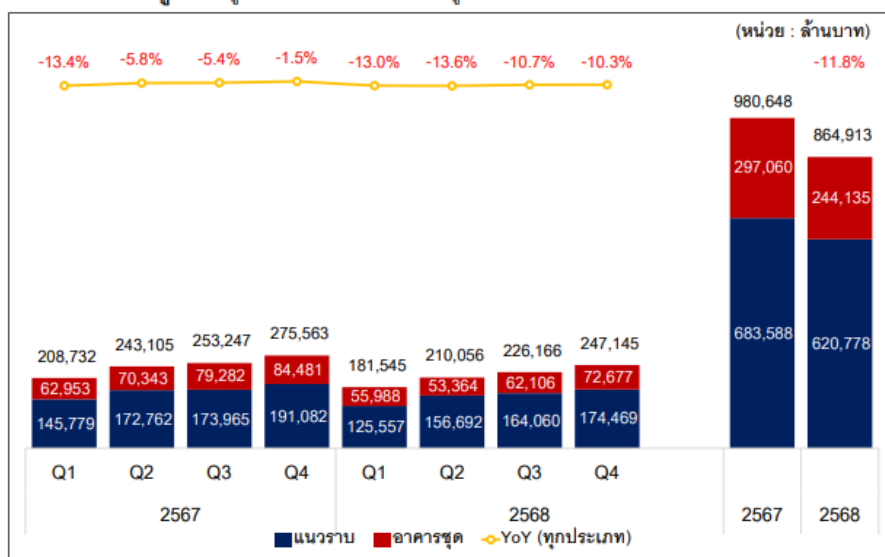
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 5** อัตราการขยายตัว (YoY) หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

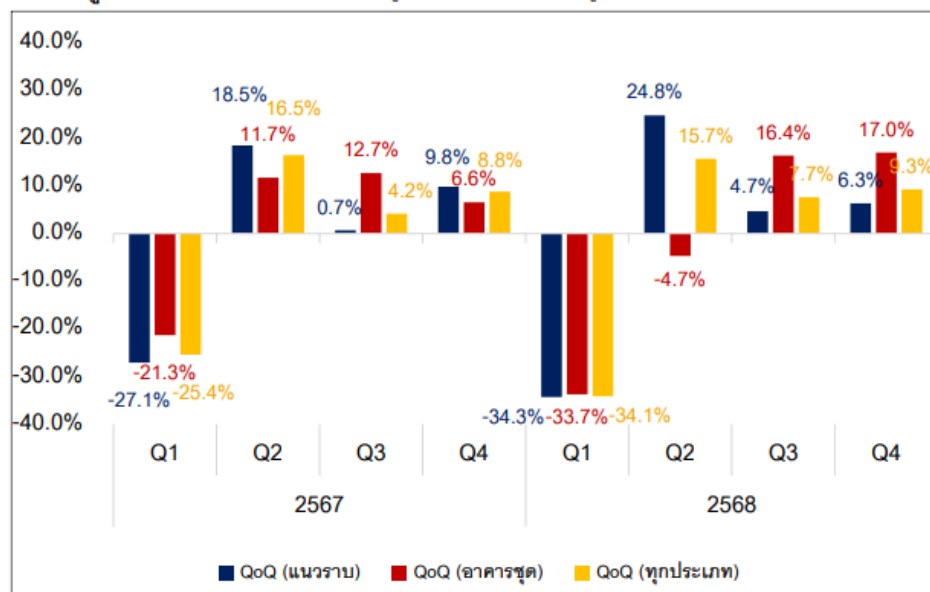
**แผนภูมิที่ 6** มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

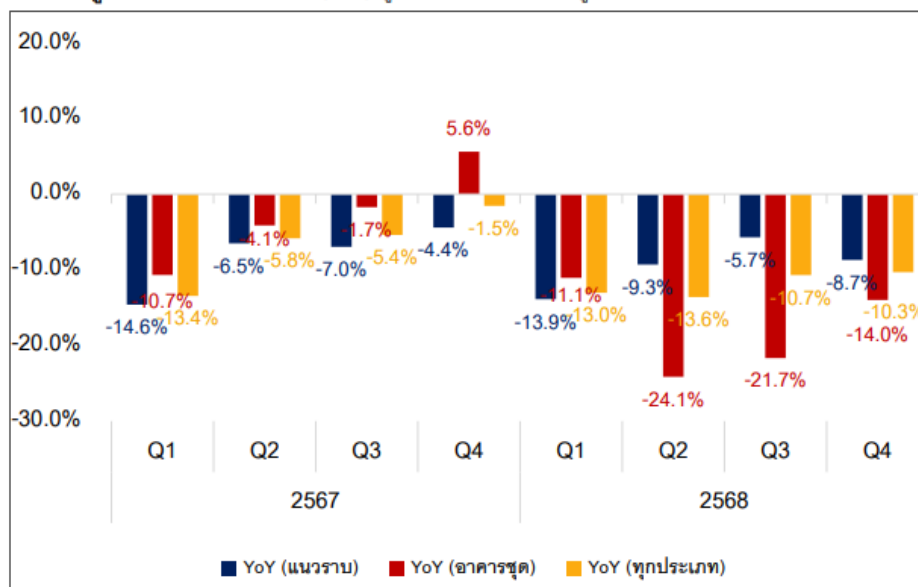


แผนภูมิที่ 7 อัตราการขยายตัว (QoQ) มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 อัตราการขยายตัว (YoY) มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2568 (มกราคม - ธันวาคม 2568) มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 316,214 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 215,111 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.0 เป็นการลดลงทุกระดับราคา ส่วนอาคารชุดมีการโอนจำนวน 101,103 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 เป็นการลดลงทุกระดับราคา ยกเว้นอาคารชุดในระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ส่วนในด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 864,913 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.8 แบ่งเป็น การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่า 620,778 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.2 ส่วนอาคารชุดมีมูลค่า 244,135 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.8 (รายละเอียดตามตารางที่ 5 และ 6)

**ตารางที่ 5 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของปี 2568**

ระดับราคา	2567			2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	51,759	33,292	85,051	49,515	29,245	78,760	↓ -4.3%	↓ -12.2%	↓ -7.4%
1.01 - 1.50 ลบ.	31,290	15,431	46,721	29,472	16,243	45,715	↓ -5.8%	↑ 5.3%	↓ -2.2%
1.51 - 2.00 ลบ.	33,100	17,614	50,714	32,311	14,204	46,515	↓ -2.4%	↓ -19.4%	↓ -8.3%
2.01 - 3.00 ลบ.	53,504	24,023	77,527	48,411	19,551	67,962	↓ -9.5%	↓ -18.6%	↓ -12.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	36,485	14,882	51,367	33,000	13,541	46,541	↓ -9.6%	↓ -9.0%	↓ -9.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	14,004	6,015	20,019	12,129	4,539	16,668	↓ -13.4%	↓ -24.5%	↓ -16.7%
7.51 - 10.00 ลบ.	4,555	2,100	6,655	3,960	1,609	5,569	↓ -13.1%	↓ -23.4%	↓ -16.3%
> 10.00 ลบ.	6,663	3,082	9,745	6,313	2,171	8,484	↓ -5.3%	↓ -29.6%	↓ -12.9%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	220,142	111,257	331,399	204,838	97,323	302,161	↓ -7.0%	↓ -12.5%	↓ -8.8%
รวม > 7.50 ลบ.	11,218	5,182	16,400	10,273	3,780	14,053	↓ -8.4%	↓ -27.1%	↓ -14.3%
รวมทุกระดับราคา	231,360	116,439	347,799	215,111	101,103	316,214	↓ -7.0%	↓ -13.2%	↓ -9.1%
สัดส่วน	66.5%	33.5%	100.0%	68.0%	32.0%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

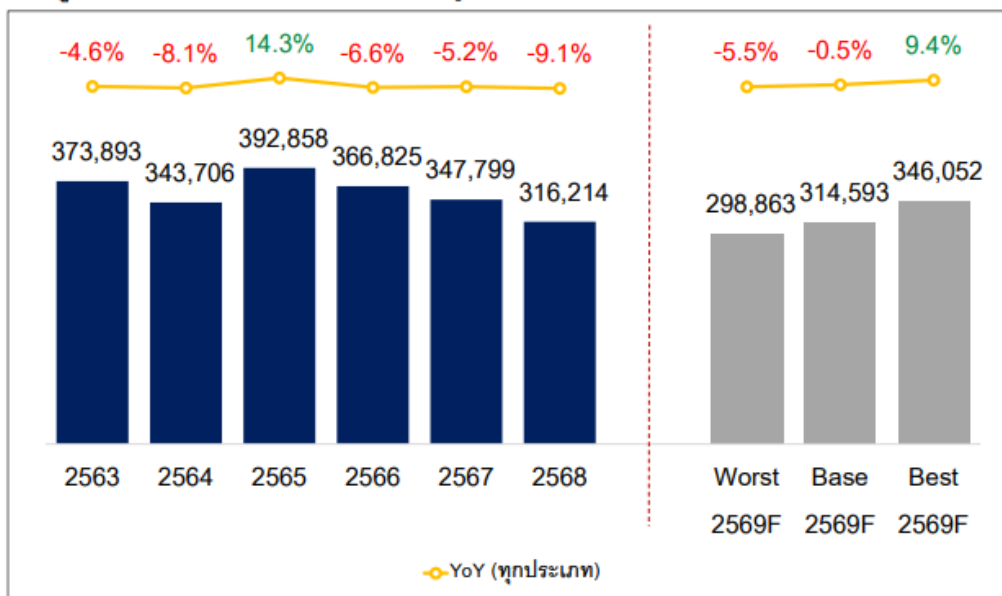
**ตารางที่ 6 มูลค่า (ลบ.) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของปี 2568**

ระดับราคา	2567			2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	32,255	16,824	49,079	30,813	14,902	45,715	↓ -4.5%	↓ -11.4%	↓ -6.9%
1.01 - 1.50 ลบ.	40,928	19,778	60,706	38,490	20,637	59,128	↓ -6.0%	↑ 4.3%	↓ -2.6%
1.51 - 2.00 ลบ.	59,362	31,095	90,457	57,764	25,025	82,789	↓ -2.7%	↓ -19.5%	↓ -8.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	136,306	59,063	195,370	122,746	48,069	170,815	↓ -9.9%	↓ -18.6%	↓ -12.6%
3.01 - 5.00 ลบ.	140,969	56,978	197,947	126,649	51,367	178,017	↓ -10.2%	↓ -9.8%	↓ -10.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	85,643	36,213	121,857	74,415	27,333	101,747	↓ -13.1%	↓ -24.5%	↓ -16.5%
7.51 - 10.00 ลบ.	39,739	18,123	57,861	34,489	13,880	48,369	↓ -13.2%	↓ -23.4%	↓ -16.4%
> 10.00 ลบ.	148,385	58,986	207,371	135,411	42,921	178,333	↓ -8.7%	↓ -27.2%	↓ -14.0%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	495,464	219,951	715,415	450,878	187,333	638,211	↓ -9.0%	↓ -14.8%	↓ -10.8%
รวม > 7.50 ลบ.	188,124	77,108	265,233	169,900	56,802	226,702	↓ -9.7%	↓ -26.3%	↓ -14.5%
รวมทุกระดับราคา	683,588	297,060	980,648	620,778	244,135	864,913	↓ -9.2%	↓ -17.8%	↓ -11.8%
สัดส่วน	69.7%	30.3%	100.0%	71.8%	28.2%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 คาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวน 314,593 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 298,863 ถึง 346,052 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -5.5 ถึงร้อยละ 9.4 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ 316,214 หน่วย สำหรับแนวโน้มมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศประมาณ 858,453 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 โดยมีช่วงคาดการณ์ประมาณ 815,530 ถึง 944,298 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -5.7 ถึงร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ 864,913 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

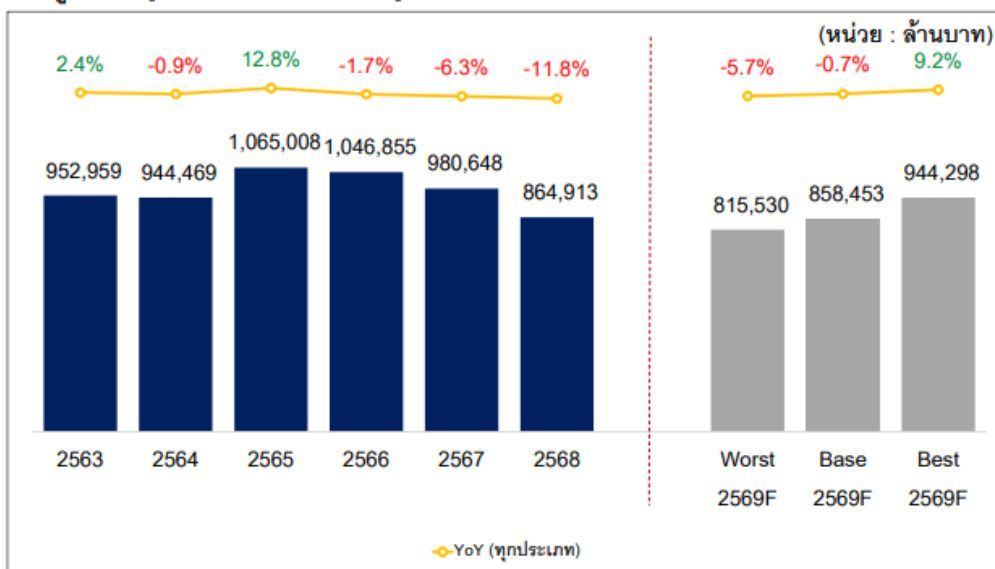
**แผนภูมิที่ 9** จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2568 และแนวโน้มปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

**แผนภูมิที่ 10** มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569



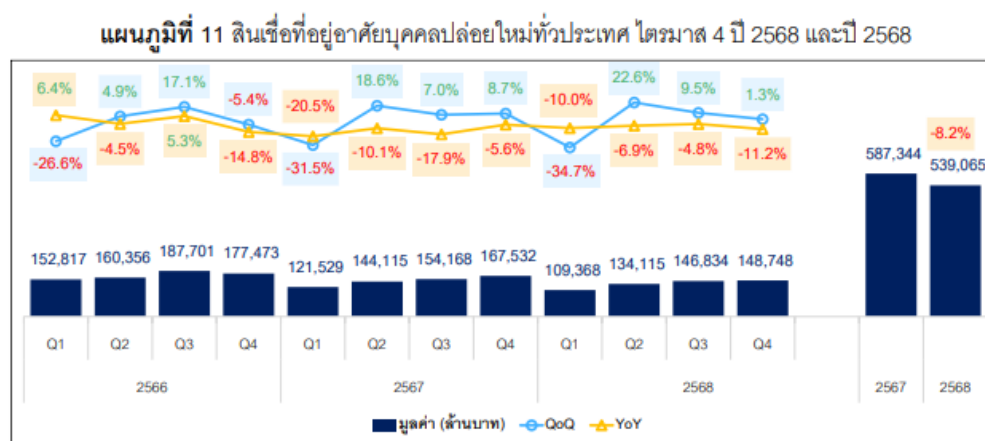
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

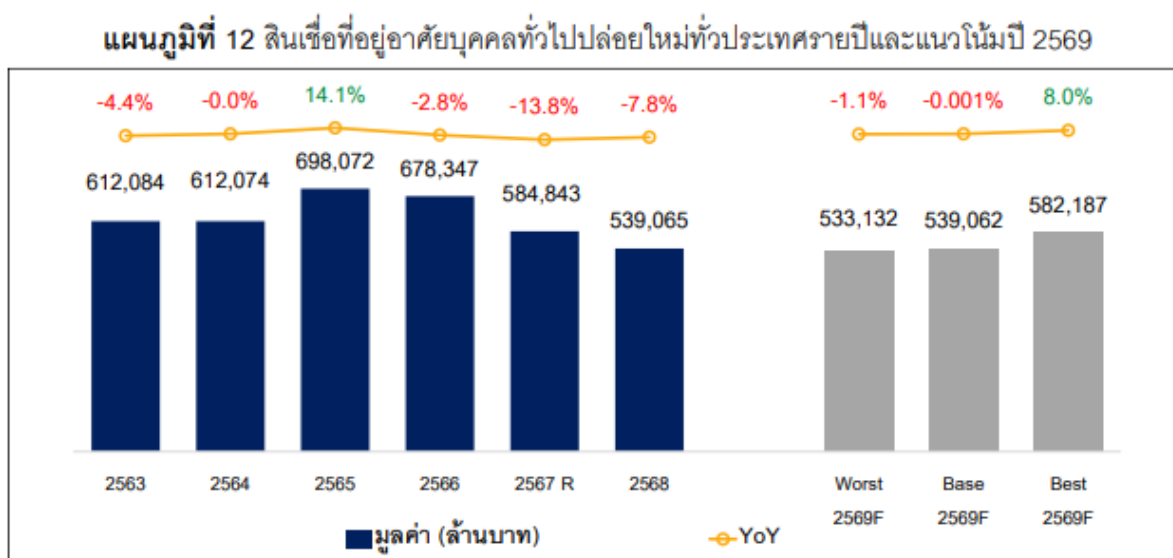
## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 148,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ที่มีมูลค่า 146,834 ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ -11.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีมูลค่า 167,532 ล้านบาท ทั้งปี 2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 539,065 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 11)

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อปล่อยใหม่ทั่วประเทศปี 2569 คาดว่าจะมีมูลค่า 539,062 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.001 เมื่อเทียบกับปี 2568 โดยมีช่วงที่คาดการณ์ประมาณ 533,132 ล้านบาท ถึง 582,187 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -1.1 ถึงร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีมูลค่า 539,065 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 12)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



### ปัจจัยด้านทำเลส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น

ผลสำรวจแสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง หรือการอยู่ใกล้เมือง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น โดยทำเลที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คือ ทำเลฝั่งทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ ขณะที่ความสามารถปรับแต่งฟังก์ชันการใช้ประโยชน์ภายในบ้านได้ (Customization) และเทคโนโลยี Smart home คือปัจจัยที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยินดีที่จะจ่ายเงินเพิ่มจากงบประมาณเดิมมากที่สุด โดยรายละเอียดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท มีดังนี้

	 บ้านเดี่ยว	 บ้านแฝด	 ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ	 คอนโดมิเนียม
ปัจจัยที่ให้ความสำคัญ	1. พื้นที่ใช้สอย และที่ดิน 2. ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย 3. ความแตกต่าง มีเอกลักษณ์	1. ความเป็นส่วนตัวใกล้เคียงบ้านเดี่ยว 2. พื้นที่ใช้สอย และที่ดิน 3. ทำเลใกล้เมืองกว่าบ้านเดี่ยว ในระดับราคาเดียวกัน	1. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ 2. ความสะดวกในการเดินทาง 3. ฟังก์ชันการใช้พื้นที่ภายในบ้าน 4. ความเป็นส่วนตัว และไม่หนาแน่นจนเกินไป	1. การออกแบบการใช้ประโยชน์ภายในห้อง 2. วิวภายนอก 3. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ 4. ทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก
ปัจจัยที่มีผลให้จ่ายเงินซื้อเพิ่มขึ้นจากงบประมาณที่กำหนดไว้เดิม	1. Customization 2. Uniqueness 3. Solar roof, EV charger, Smart home	1. ความเป็นส่วนตัวใกล้เคียงบ้านเดี่ยว 2. Smart home	1. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ วัสดุช่วยเพิ่มความเป็นส่วนตัว 2. การจัดตั้งพื้นที่โครงการให้ที่อยู่อาศัยดูไม่หนาแน่น 3. การจัดการจอดรถ	1. Customization 2. Smart home
ทำเลที่ได้รับความสนใจ	• ราชพฤกษ์-ชัยพฤกษ์ • บางนา-ลาดกระบัง	• นนทบุรี : ราชพฤกษ์-บางกอก-ปากเกร็ด	• บางแค-หนองแขม-ราชพฤกษ์ • เล็กบางกรวย-บางพลี-บางนา	• เล็กบางกรวย-บางพลี-บางนา • เชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีเขียว และสีน้ำเงินได้
ผู้ซื้อที่มีศักยภาพ (2024)	• 1. Real-demand เพื่ออยู่อาศัย • 2. Real-demand เป็นบ้านพักตากอากาศ • 3. ผู้ลงทุนปล่อยเช่าในจังหวัดท่องเที่ยว	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย • ผู้ลงทุนปล่อยเช่าในกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยว
ระดับราคาที่มีศักยภาพ (2024)	• ตั้งแต่ 15 ล้านบาทขึ้นไป	• 5-15 ล้านบาท	• 3-5 ล้านบาท (ทาวน์เฮาส์) • 5-10 ล้านบาท (โฮมออฟฟิศ)	• 5 ล้านบาทขึ้นไป
ประเด็นที่ต้องจับตา	• อุปทานที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และอยู่ในระดับที่สูงกว่าอุปสงค์ค่อนข้างมาก • ข้อจำกัดในการหาที่ดินทำเกษตรในกรุงเทพฯ ชั้นกลาง-ชั้นนอก		ความนิยมที่ลดลง และการแข่งขันจากคอนโดในระดับราคาเดียวกัน	การถูกปฏิเสธสินเชื่อในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูง

## แนวทางปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

SCB EIC มองว่า ผู้ประกอบการยังเผชิญความท้าทายในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย จากปัจจัยเศรษฐกิจที่ยังคงกดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงพฤติกรรมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป โดยแนวทางการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ มีดังนี้

- พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงต้นทุนราคาที่ดิน หลีกเลียงทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรง หรือมีหน่วยเหลือ ขายสะสมสูง รวมถึงการกระจาย Portfolio ให้มีตัวเลือกที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับราคายังคงมีความจำเป็น
- ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละกลุ่มอย่างตรงจุดในทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อสร้างความแตกต่าง สามารถตอบโจทย์ความต้องการ รวมถึงลด Pain point ของผู้ซื้อในปัจจุบันที่ความต้องการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วได้ทันอยู่เสมอ
- ขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ จะเป็นอีกทางเลือกในช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มซบเซา ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อที่มีสัดส่วนมากที่สุดคาดว่าจะยังคงเป็นชาวจีน ขณะที่กำลังซื้อจากรัสเซีย รวมถึงเอเชีย เช่น เวียดนาม ฟิลิปปินส์ ก็ยังมีศักยภาพ
- บริหารจัดการต้นทุนการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาอัตรากำไร ควบคู่กับการรักษามาตรฐานที่อยู่อาศัย และการให้บริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เช่น การนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง และลดการใช้แรงงานมาใช้มากขึ้น การรักษาความสัมพันธ์ และสร้างความร่วมมือใหม่ ๆ กับผู้รับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain
- ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG เนื่องจากผู้ซื้อในปัจจุบันโดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ เริ่มหันมาให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG มากขึ้น โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรหันมาให้ความสำคัญ และดำเนินงานภายใต้กรอบ ESG อย่างครอบคลุม

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### การหาที่ดินและรูปแบบการพัฒนาโครงการ

ในการคัดเลือกที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ บริษัทมีฝ่ายพัฒนาธุรกิจซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการสรรหาที่ดิน โดยจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่ใกล้แนวรถไฟฟ้าที่มีศักยภาพเป็นหลัก และบริษัทมีเครือข่ายนายหน้าที่ดินเพื่อเป็นแหล่งข้อมูลที่ดิน อีกทั้งบริษัทมีช่องทางเสนอขายที่ดินในเว็บไซต์ เพื่อเปิดโอกาสและช่องทางให้เจ้าของที่ดินหรือนายหน้า



ทั่วไปติดต่อและเสนอขายที่ดินกับบริษัทได้โดยตรง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ผ่านการทำงานร่วมกับฝ่ายอื่น ๆ เช่น ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ ฝ่ายการเงิน ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ฝ่ายการตลาด เป็นต้น เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจในการเลือกประเภท แปรนัย ราคาที่เหมาะสมกับทำเลนั้น ๆ นอกจากนี้ ฝ่ายกฎหมายและฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์จะพิจารณาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย เช่น การกำหนดความสูงของอาคาร ระยะห่างของโครงการจากถนน) Set back (เป็นต้น รวมถึงการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ส่วนฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์จะพิจารณาลักษณะที่ดิน ในทำเลที่กำหนด ให้มีการจัดวางผังโครงการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ทางกฎหมาย และฝ่ายพัฒนาโครงการจะพิจารณาความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการ การประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนด นอกจากนี้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจำเป็นต้องประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดหรือการสำรวจตลาดใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์ การกำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทมีการจัดจ้างผู้รับเหมาหลักแบบการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ) Turnkey (เพื่อควบคุมการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง สำหรับวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างบริษัทมีขั้นตอนในการจัดซื้อที่โปร่งใสและรัดกุม เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุดภายใต้มาตรฐานที่กำหนด อีกทั้งยังสามารถควบคุมคุณภาพ รูปแบบ และเวลาได้ดีกว่าอีกด้วย โดยขั้นตอนการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัท จัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาหลายรายการ เพื่อให้มีการแข่งขันในด้านราคาและคุณภาพได้ ทั้งนี้บริษัท ไม่ได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ ทำให้ไม่มีปัญหาการขาดแคลนวัสดุที่ผ่านมา โดยบริษัท มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายรายใหญ่ เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณ และสามารถส่งมอบได้ทันตามที่บริษัท กำหนดได้

### การจัดหาผู้รับเหมา

การดำเนินการก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่และขนาดกลางเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะควบคุมแผนงานและคุณภาพงานก่อสร้างโดยการจัดให้มีผู้จัดการโครงการ วิศวกรควบคุมงานประจำโครงการ วิศวกรควบคุมคุณภาพ เพื่อคอยดูแลและตรวจสอบงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทที่กำหนดไว้ โดยการคัดเลือกผู้รับเหมาใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น ประสบการณ์ ผลงาน และคุณภาพที่ผ่านมา รวมถึงฐานะการเงินของบริษัท เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้บริษัทว่าจะสามารถดำเนินงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และคุณภาพที่มีมาตรฐาน สำหรับผู้รับเหมารายเดิมที่เคยร่วมงานกับบริษัทมาแล้ว บริษัทจะมีการจัดเก็บข้อมูลของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน คุณภาพงาน การประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการพิจารณาว่าจ้างในครั้งถัดไป การพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมารายใหญ่เพียงรายเดียวและทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุน ระยะเวลา และคุณภาพให้เป็นไปตามที่บริษัท กำหนด ปัจจุบันบริษัท มีการรับสมัครสัมภาษณ์ผู้รับเหมารายใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพที่ดีจำนวนมาก เก็บไว้เป็นคู่ค้าชั้นทะเบียน โดยการคัดเลือกผู้รับเหมา บริษัท มีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อวางนโยบายการจัดหา และพิจารณาคู่มือสมบัติของผู้รับเหมาในแต่ละรายตามความเหมาะสมของงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท ในอนาคตต่อไป

### เทคนิคการก่อสร้าง

บริษัทนำเทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป) ระบบพรีคาสท์ (มาใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการนำระบบ BIM (Building Information Modelling (ซึ่งเป็นระบบซอฟต์แวร์ 3 มิติที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพสูงสุดเข้ามาใช้ในกระบวนการออกแบบโครงสร้าง ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและการสื่อสารระหว่างระหว่างสถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมา และทุกคนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร หรือเรียกว่า การประสานข้อมูลของผู้เกี่ยวข้องหลัก) Stakeholders Collaboration (นอกจากนี้ BIM ยังช่วยในการ

จัดทำเอกสารรายงาน และข้อมูลต่าง ๆ ของอาคารได้อีกด้วย ทำให้ช่วยลดความผิดพลาดของแบบก่อสร้าง ลดระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึงลดต้นทุนการก่อสร้าง

### **การวิจัยและพัฒนานวัตกรรม**

บริษัทมีความตั้งใจที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยผ่านการออกแบบทั้งภายนอกและภายในที่มีลักษณะเฉพาะ มีพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันการใช้งานที่ลงตัว ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทให้ความสำคัญในการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ ในการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยตรง จากการสอบถามโดยผ่านฝ่ายขายและการตลาด โครงการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ และฝ่ายบริการลูกค้าหลังการขาย เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และนำไปใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ ทั้งทางด้านภาพลักษณ์ของอาคาร การจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายใน ตำแหน่งการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ขนาดของพื้นที่ และความต้องการอื่นๆ เพื่ออำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ให้กับลูกค้าอย่างเหมาะสมตามความต้องการ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการพัฒนา เพื่อต่อยอดทางธุรกิจ และบริการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร

### **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

#### **สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังต่อไปนี้

#### **1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 16,820 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,838
หัก: สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(18)
<b>รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>16,820</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 มี.ค. 2569 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	มูลค่าที่ติดภาระผูกพัน (ล้านบาท)
1	สุขุมวิท 31	อาคารชุดพักอาศัย	-	ANAN	ไม่มีภาระผูกพัน	-
2	แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	อาคารชุดพักอาศัย	-		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	-
3	เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา	โครงการบ้านจัดสรร	-		ไม่มีภาระผูกพัน	-
4	แอริ บางนา	โครงการบ้านจัดสรร	307.93		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	307.93
5	Cream Bridge	โครงการบ้านจัดสรร	462.67		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	462.18
6	แอริ พระราม 2	โครงการบ้านจัดสรร	107.25		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	ภาระผูกพันร่วมกับโครงการโคโคพาร์ค 99.76
7	แอริ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	93.36		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	ภาระผูกพันร่วมกับโครงการโคโคพาร์ค 82.58
8	ยูนิโอ ทาวน์ ลำลูกกา-คลอง 4	โครงการบ้านจัดสรร	125.07	AP1	ไม่มีภาระผูกพัน	-
9	ยูนิโอ ทาวน์ ศรีนครินทร์-บางนา	โครงการบ้านจัดสรร	15.75		ไม่มีภาระผูกพัน	-
10	ยูนิโอ ทาวน์ สวนหลวงพัฒนาการ	โครงการบ้านจัดสรร	-		ไม่มีภาระผูกพัน	-
11	ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์	โครงการบ้านจัดสรร	151.83		ไม่มีภาระผูกพัน	-
12	ยูนิโอ ทาวน์ ประชาอุทิศ 76	โครงการบ้านจัดสรร	487.11		ไม่มีภาระผูกพัน	-
13	ยูนิโอ ทาวน์ แจ้งวัฒนะ	โครงการบ้านจัดสรร	444.08		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	444.08
14	อาร์เทล อโศกพระราม-9	โครงการบ้านจัดสรร	1,691.19		จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	1,691.19
15	อนันต์ วิลล่า	โครงการบ้านจัดสรร	5.33		ไม่มีภาระผูกพัน	-
16	เอโกล บาห์ลี บีช	โครงการบ้านจัดสรร	224.20	ADO, BN	จดจำนองเป็นหลักประกันสถาบันการเงิน	ภาระผูกพันร่วมกับโครงการโคโคพาร์ค 202.05
17	JV-CO1	อาคารชุดพักอาศัย	475.25	JV-CO1	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568	475.25

18	ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท 40	อาคารชุดพักอาศัย	16.58	ADC-JV7	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	ภาระผูกพัน ร่วมกับ โครงการคัล เจอร์จุฬา 16.58
19	โคโค พาร์ค	อาคารชุดพักอาศัย	1,630.36	ADC-JV10	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	1,630.36
20	ไอทีโอ รามคำแหง-ลำ สาาลี	อาคารชุดพักอาศัย	-	ADC-JV21	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	-
21	คัลเจอร์ ทองหล่อ	อาคารชุดพักอาศัย	-	ADC-JV23	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	-
22	ปอร์เช่ ดีไซน์ ทาวเวอร์	อาคารชุดพักอาศัย	2,696.93	PDTB	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	2,696.93
23	คัลเจอร์ จุฬา	อาคารชุดพักอาศัย	2,737.53	ADC-JV27	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	2,737.53
24	แอชตัน อโศก	อาคารชุดพักอาศัย	201.78	AMA	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	201.78
25	ไอทีโอ จุฬา-สามย่าน	อาคารชุดพักอาศัย	-	AAA	ไม่มีภาระผูกพัน	-
26	ไอทีโอ จรัญฯ-70 ริเวอร์ วิว	อาคารชุดพักอาศัย	-	AAC	ไม่มีภาระผูกพัน	-
27	ไอซ์แลนด์	โครงการบ้านจัดสรร	49.91	ADC-JV29		49.91
28	ไอซ์แลนด์	โครงการ Mixed Use	164.72	ADC-JV30	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	ภาระผูกพัน ร่วมกับ PDTB 164.72
29	YB	อาคารชุดพักอาศัย	26.23	ADC-JV31	ไม่มีภาระผูกพัน	-
30	เอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ	อาคารชุดพักอาศัย	-	AMX	ไม่มีภาระผูกพัน	-
31	Branded Residence	อาคารชุดพักอาศัย	3,190.57	Pinnacle	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	3,190.57
32	Ideo Rama 9 - Asoke	อาคารชุดพักอาศัย	657.15	AMM	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	657.15
33	Ideo Sukhumvit - Rama 4	อาคารชุดพักอาศัย	759.84	AAB	จัดจ้างเป็น หลักประกันสถาบัน การเงิน	ภาระผูกพัน ร่วมกับ โครงการ Ideo Rama 9 – Asoke 759.84
34	Ideo Q Sukhumvit 36	อาคารชุดพักอาศัย	97.54	AML		
รวม			<b>16,820.16</b>			<b>15,870.39</b>

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	ราคาทุน (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา สะสม (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการ ด้อยค่า (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	มูลค่าที่ติดภาระ ผูกพัน (ล้าน บาท)
อาคารสำนักงาน ให้เช่า	2,381.56	-	-	2,381.56	ที่ดินศรีวารี (AP1, JV29, Bliss Bodhi Tree, Lavani, Nameste) มูลค่า 1,168 ล้านบาท จัดจ้างและเป็น หลักประกัน สถาบันการเงิน (KKP: RE23000020 วงเงิน 114 ล้านบาท)	1,498.04
<b>รวม</b>	<b>2,381.56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,381.56</b>		<b>1,498.04</b>

3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	มูลค่าที่ติด ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	29.39	ไม่มี	-
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	321.54	ไม่มี	-
อุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	1.12	ไม่มี	-
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	58.68	ไม่มี	-
ยานพาหนะ	สถาบันการเงิน	-	ไม่มี	-
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและ ก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	-	ไม่มี	-
<b>รวม</b>		<b>410.73</b>		<b>-</b>















## 4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	91.06	ไม่มีภาระผูกพัน	-
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	1.18	ไม่มีภาระผูกพัน	-
รวม	92.24		0.00

## 5. เครื่องหมายบริการที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก <sup>1/</sup>	อายุ
1.		บริษัท	36	19 พ.ค. 67 - 28 พ.ค. 77
2.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
3.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
4.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
5.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
6.		บริษัท	36	14 มิ.ย. 60 - 13 มิ.ย. 70
7.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
8.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
9.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
10.		บริษัท	36	8 ส.ค. 66 - 8 ส.ค. 76
11.		บริษัท	36	8 ส.ค. 66 - 8 ส.ค. 76
12.		บริษัท	36	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75
13.		บริษัท	36	13 ก.ค. 60 - 12 ก.ค. 70

ลำดับ	เครื่องหมายบริการ	เจ้าของ	จำพวก <sup>1</sup>	อายุ
14.		บริษัท	36	21 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
15.		บริษัท	36	22 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
16.		บริษัท	36	21 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
17.		บริษัท	36	22 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
18.		บริษัท	36	21 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
19.		บริษัท	36	26 พ.ค.57 - 26 พ.ค.67
20.		บริษัท	36	21 พ.ค.65 - 21 พ.ค. 75
21.		บริษัท	36	8 มี.ค. 62 - 27 ธ.ค. 69
22.		บริษัท	36	8 มี.ค. 62 - 27 ธ.ค. 69
23.		บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด	37	8 ส.ค. 66 - 08 ส.ค. 76
24.		บริษัท บลูเด็ค จำกัด	41	11 ส.ค. 63 - 10 ส.ค. 73
25.		บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด	41	21 พ.ค. 65 - 21 พ.ค. 75

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

- สินค้าจำพวกที่ 36 หมายถึง บริการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์
- สินค้าจำพวกที่ 37 หมายถึง บริการรับเหมาก่อสร้าง
- สินค้าจำพวกที่ 41 หมายถึง บริการสนามกีฬา สนามบริการด้านกีฬา

### เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีนโยบายการลงทุน ดังนี้

#### นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หรือ การลงทุนในบริษัทร่วมค้า

(Joint Venture) สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่นั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท

- บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัท เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว จำนวนกรรมการที่ส่งเข้าเป็นกรรมการจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยมีเหตุผลอันสมควร
- บริษัทจะลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักทั้งหมดรวมกันได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินเฉพาะบริษัท
- การลงทุนในธุรกิจใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มีใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม บริษัทย่อย จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการตรวจสอบต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทจะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

บริษัทจะเปิดเผยการลงทุนในธุรกิจใด ๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องมูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัทในแบบ 56-1 (One Report) ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้น

#### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์จำนวน 19 โครงการ จำนวน 280 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,970 ล้านบาท

## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 4. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีลักษณะการถือหุ้นไขว้กัน โดยมีโครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ดังนี้

#### โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				กลุ่มธุรกิจการลงทุน	
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 27	100.00%	บจ. เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ <sup>6</sup>	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 29	99.70%	บจ. แอสตัน อโศก พระราม 9	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 30	99.70%	บจ. อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน <sup>5</sup>	60.00%
บจ. เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 31	99.80%	บจ. อนันดา แอแพค พระรามเก้า ทุ	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี ไมนุเม้น	100.00%	บจ. เควิก ฮิลล์	99.70%	บจ. อนันดา แอแพค <sup>7</sup>	56.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน	100.00%	บจ. คาโนบัส เลคไซด์	99.70%	บจ. ไอดีโอ โมบี รามน่า <sup>8</sup>	51.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี	100.00%	บจ. ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท	99.70%	บจ. เอ เพรอน เอสเตท	99.80%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ	100.00%	บจ. บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท	99.70%	บจ. กรีนโซนดิเวลเลพเม้นท์ <sup>13</sup>	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก	100.00%	บจ. ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท	99.70%	บจ. ฟินนาเคิล ลิฟวิ่ง <sup>14</sup>	99.90%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย	100.00%	บจ. นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา	99.70%	Ananda SU Ltd. <sup>9</sup>	51.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ	100.00%	บจ. นิเว บลูมูน วิลล่า	99.70%	กลุ่มบริษัทที่อยู่ในระหว่างชำระบัญชี	
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี	100.00%	บจ. อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน	100.00%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 21 <sup>10</sup>	55.40%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามคำแหง	100.00%
บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย	100.00%	บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 23 <sup>11</sup>	53.67%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน	100.00%
บจ. เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด	100.00%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทุ <sup>4</sup>	51.00%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร	100.00%
บจ. เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน	100.00%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย ทุ <sup>2</sup>	62.50%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา	100.00%
บจ. อนันดา แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.00%	บจ. อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า <sup>3</sup>	51.00%		
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน	100.00%	กลุ่มธุรกิจอื่นๆ			
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ	100.00%	บจ. บลู เด็ค	100.00%		
บจ. พีทีทีบี อนันดา <sup>12</sup>	100.00%	บจ. แอนวินเนสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ตเนอร์ส	100.00%		
บจ. เจวี - โค 1 <sup>17</sup>	99.80%	บจ. เอเอ็นวีซี จำกัด <sup>18</sup>	100.00%		
บจ. บ้านนิราหรานา <sup>19</sup>	100.00%	บจ. เอกซ์แล็บ ดิจิทัล	100.00%		
บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 7	100.00%	บจ. เดอะเวิร์คส คอมมูนิตี แมนเนจเม้นท์	100.00%		
บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 10 <sup>16</sup>	100.00%	บจ. ไอดีโอ คอนโด วัน	99.97%		
บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 14	99.70%	บจ. ซิกส์แพ็ค ฟิตเนส <sup>15</sup>	99.99%		
บจ. เอ็ดจี้ - เจวี 19	99.70%				

หมายเหตุ	<sup>11</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับบริษัท มิตรชัย ฟูโดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26
	<sup>12</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับบริษัท มิตรชัย ฟูโดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 37.50
	<sup>13</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับบริษัท อินเวสเม้นท์ ไพร์ ไพรวเท ลิมิตเต็ด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
	<sup>14</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับบริษัท มิตรชัย ฟูโดซัง เอเชีย ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
	<sup>15</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40
	<sup>16</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไอดีโอ โมบี รามน่า จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
	<sup>17</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับแอแพค ดีเวลลอปเม้นท์ ฟินด์ 1 พีทีอี ลิมิตเต็ด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 44
	<sup>18</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับบริษัท เพริสเคป ดี เวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
	<sup>19</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับ SOUND PLAN INVESTMENTS LIMITED ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
	<sup>20</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับ กิลเด็ค เรสซิเดนเซียล โฮเตลลิงส์ พีทีอี. แอลทีดี. ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 44.60
	<sup>21</sup>	เป็นบริษัทที่ลงทุนกับ กิลเด็ค เรสซิเดนเซียล โฮเตลลิงส์ พีทีอี. แอลทีดี. ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 46.33
	<sup>22</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เอเพรอน เอสเตท จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
	<sup>23</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เอเพรอน เอสเตท จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
	<sup>24</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท กรีนโซนดิเวลเลพเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.90
	<sup>25</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท บลู เด็ค จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99
	<sup>26</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
	<sup>27</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เอเพรอน เอสเตท จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.80
	<sup>28</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แอนวินเนสท์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.80
	<sup>29</sup>	เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อธุรกิจสถานที่ตั้ง/	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
ประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
1. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโตกา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	850,000,000	8,500,000	8,499,999	100.00
2. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโตกา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	772,300,000	7,723,000	7,722,999	86.50
3. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเนเมน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	7,421,900	74,219	74,218	100.00
4. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชนครินทร์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	500,000,000	5,000,000	4,999,999	100.00
5. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	250,000,000	2,500,000	2,499,999	100.00
6. บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	162,500,000	1,625,000	1,624,999	100.00
7. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	15,625,000	156,250	156,248	100.00
8. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5) ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	8,593,800	85,938	85,936	100.00
9. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	45,000,000	450,000	449,999	100.00
10. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	14,843,800	148,438	148,436	100.00
11. บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 ( ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	7,031,300	70,313	70,311	100.00



ชื่อธุรกิจสถานที่ตั้ง/		ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว )หุ้น(	จำนวนหุ้น ที่ถือ )หุ้น(	สัดส่วนการ การถือหุ้น )ร้อยละ(
ประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
12.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข หู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	13,281,300	132,813	132,812	100.00
13.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	14,062,500	140,625	140,623	100.00
14.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซอห์นทรี จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	600,000,000	6,000,000	5,999,999	100.00
15.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	150,000,000	1,500,000	1,499,999	100.00
16.	บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	9,765,700	97,657	97,656	100.00
17.	บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	11,718,800	117,188	117,187	100.00
18.	บริษัท อนันดา แอสทซ แมเนจเม้นท์ จำกัด 99/4 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	34,475,000	343,750	343,748	100.00
19.	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	538,995,355	107,799,071	107,799,069	100.00
20.	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด 99/4 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	75,000,000	15,000,000	14,999,998	100.00
21.	บริษัท เจริญ-โค1 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	998	99.80
22.	บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	175,000,000	1,750,000	1,749,998	100.00 <sup>1</sup>
23.	บริษัท เอคซี - เจริญ 7 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540	สามัญ	240,000,000	2,400,000	2,399,998	100.00

ชื่อธุรกิจสถานที่ตั้ง/		ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332						
ประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
24.	บริษัท เอติซี - เจวี 10 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	125,000,000	1,250,000	1,249,997	100.00 <sup>2</sup>
25.	บริษัท เอติซี - เจวี 14 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
26.	บริษัท เอติซี - เจวี 19 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
27.	บริษัท พีดีทีบี อนันดา จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
28.	บริษัท เอติซี - เจวี 27 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	200,000,000	2,000,000	1,999,997	100.00
29.	บริษัท เอติซี - เจวี 29 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
30.	บริษัท เอติซี - เจวี 30 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
31.	บริษัท เอติซี - เจวี 31 จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	998	99.80
32.	บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
33.	บริษัท คาโนบัส เลคไซด์ จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
34.	บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
35.	บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70

ชื่อธุรกิจสถานที่ตั้ง/		ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว (หุ้น)	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการ การถือหุ้น (ร้อยละ)
99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332						
ประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
36.	บริษัท ลาวานี ฟอเรนซ์ เอสเตท จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
37.	บริษัท นามิเต อิลล์ รีโอรท์ แอนด์ สปา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
38.	บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	997	99.70
39.	บริษัท อนันดา พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	1,192,200,000	11,922,000	11,921,998	100.00
40.	บริษัท เอทีซี - เจวี 21 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ บุริมสิทธิ์	598,514,700	3,315,974 2,669,173	3,315,974 0	55.40 44.60
41.	บริษัท เอทีซี - เจวี 23 จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ บุริมสิทธิ์	960,381,200	5,154,267 4,449,545	5,154,267 0	53.67 46.33
42.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	750,000,000	7,500,000	3,824,999	51.00 <sup>5</sup>
43.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย ทู จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	1,150,000,000	11,500,000	7,187,499	62.50 <sup>6</sup>
44.	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	1,100,000,000	11,000,000	5,609,999	51.00 <sup>7</sup>
ประเภทธุรกิจกลุ่มการลงทุน						
45.	บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	370,000,000	3,700,000	3,699,997	100.00
46.	บริษัท แอชตัน อีโคโนมิก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ บุริมสิทธิ์	620,000,000 550,000,000	6,200,000 5,500,000	6,200,000 0	100.00 0

ชื่อธุรกิจสถานที่ตั้ง/		ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่ายแล้ว )หุ้น(	จำนวนหุ้น ที่ถือ )หุ้น(	สัดส่วนการ การถือหุ้น )ร้อยละ(
	99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332					
47.	บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์تنเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	723,586,000	7,235,860	4,341,516	60.00
48.	บริษัท อนันดา เอแพลค จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	398,500,000	3,985,000	2,231,599	56.00
49.	บริษัท ไอทีโอ โอมิ รางน้ำ จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	795,990,000	7,959,900	4,059,548	51.00
50.	บริษัท เอ เพรอน เอสเตท จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	998	99.80
51.	บริษัท กรีนโซนดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	2,000,000	20,000	19,999	100.00 <sup>8</sup>
52.	บริษัท ฟินนาเคิล ลิฟวิ่ง จำกัด 99/1 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด (กม.10.5) ต. บางพลีใหญ่ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	999	99.90 <sup>9</sup>
53.	Ananda SU Ltd. Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands	สามัญ	100 เหรียญสหรัฐ	100	51	51.00 <sup>10</sup>
ประเภทธุรกิจกลุ่มอื่นๆ						
54.	บริษัท บลู เด็ค จำกัด 189 หมู่ 12 ต.ราชาเทวะ อ. บางพลี จ.สมุทรปราการ .10540 โทรศัพท์ 0-2762-0330 โทรสาร 0-2762-0204	สามัญ	233,000,000	2,330,000	2,329,998	100.00
55.	บริษัท ซิกส์แพ็ค ฟิตเนส จำกัด 99/4 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332					
56.	บริษัท แอนวิเนสส์ ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์تنเนอร์ส จำกัด 99/4 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	4,000,000	40,000	39,998	100.00
57.	บริษัท เอเอ็นวีซี จำกัด 99/4 ม.14 ช. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	100,000	1,000	998	99.80 <sup>11</sup>

ชื่อบริษัท/โครงการ/ที่ดิน/	ประเภทหุ้น	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว)หุ้น(	จำนวนหุ้นที่ถือ)หุ้น(	สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ(
58. บริษัท เอกซ์แอส ดิจิทัล จำกัด 99/1 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	33,800,000	338,000	337,997	100.00
59. บริษัท เดอะเวิร์คส คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด 99/4 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2399 โทรสาร 0-2056-2319	สามัญ	10,000,000	100,000	99,998	99.99
60. บริษัท ไอทีไอ คอนโด วัน จำกัด 99/4 ม.14 ซ.หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ.บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2317-1155 โทรสาร 0-2317-1100	สามัญ	750,000	7,500	7,498	99.70
ประเภทธุรกิจกลุ่มบริษัทที่อยู่ในระหว่างชำระบัญชี					
61. บริษัท อนันดา เอ็มเพค บางจาก จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	505,500,000	5,055,000	5,054,998	100.00
62. บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ท่าพระ จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	106,250,000	1,062,500	1,062,498	100.00
63. บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย รามคำแหง จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	137,500,000	1,375,000	1,374,998	100.00
64. บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย เตปูน จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	87,500,000	875,000	874,998	100.00
65. บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย สุทธิสาร จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	75,000,000	750,000	749,998	100.00
66. บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย บางนา จำกัด 99/1 ม.14 ซ. หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถ. บางนา-ตราด) กม.10.5 (ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 โทรศัพท์ 0-2056-2222 โทรสาร 0-2056-2332	สามัญ	625,000,000	3,187,500	3,187,498	100.00

## 5. บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

- ไม่มี -

## 6. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -



**ผู้ถือหุ้น**

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด (Record Date) วันที่ 16 มีนาคม 2569 เพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนราย	จำนวนหุ้นสามัญ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย	10,408	4,140,571,485	99.38%
ผู้ถือหุ้นสัญชาติต่างต่าง	24	25,683,672	0.62%
รวม	10,432	4,166,255,157	100.00%
% ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float)			52.07%

**รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก**

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	กลุ่มเรื่องกฤตยา <sup>1</sup>	1,600,015,089	38.40
	1.1 นายชานนท์ เรื่องกฤตยา (1,392,952,464 หุ้น หรือร้อยละ 33.43)		
	1.2 นางสาวพัชรารัตน์ เรื่องกฤตยา (207,062,625 หุ้น หรือร้อยละ 4.97)		
2.	นายพิพัฒ พะเนียงเวทย์	383,842,796	9.21
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	236,091,479	5.66
4.	น.ส. มลลิกา เรื่องกฤตยา	169,993,395	4.08
5.	น.ส. ณัฐวิภา เรื่องกฤตยา	121,241,314	2.91
6.	นายณัฐดนัย เรื่องกฤตยา	120,153,195	2.88
7.	นายชวลิต วิสราญกุล	98,500,001	2.36
8.	นาย ธนธร ทั้งทอง	52,999,999	1.27
9.	นายพิธาน องค์โมษิต	46,980,271	1.12
10.	นาย พิชัย วิจักขณ์พันธ์	24,122,204	0.57

หมายเหตุ<sup>1</sup> นายชานนท์ เรื่องกฤตยา และนางสาวพัชรารัตน์ เรื่องกฤตยา) เป็นกลุ่ม acting in concert ตามประกาศว่าด้วยเรื่อง การกำหนดลักษณะความสัมพันธ์ หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติการตามมาตรา 246 และมาตรา 247

**ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement)**

- ไม่มี -

## ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

### ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 416,625,515.70 บาท และมีทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 416,625,515.70 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,166,255,157 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท

### การออกหลักทรัพย์อื่น

#### หลักทรัพย์แปลงสภาพ

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (ANAN ESOP-W1)

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")
ชื่อหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1")
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 208,312,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 208,312,000 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ที่ออกในครั้งนี้ เป็นการออกและเสนอ ขาย ให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมอบหมายให้ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน) ในกรณีการจัดสรรให้กรรมการบริษัท (หรือบุคคลที่ คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณาจัดสรร และกำหนดรายละเอียดอื่นๆ และเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอ ขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0.00 บาท
ระยะเวลาการเสนอขาย	บริษัทจะต้องเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ภายใน 1 ปีนับ แต่ วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 อนุมัติให้บริษัทออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1

<b>อัตราการใช้สิทธิ</b>	<p>ใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 จำนวน 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้จำนวน 1 หุ้น เว้นแต่กรณีที่มีการปรับอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ .34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<b>ราคาการใช้สิทธิ</b>	<p>1.65 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับ สิทธิเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ .34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<b>อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	<p>4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ทั้งนี้ภายหลัง การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 บริษัทจะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 และจะเสนอขายหุ้นรองรับให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1</p>
<b>ระยะเวลาการใช้สิทธิ</b>	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 แต่ละรายสามารถใช้สิทธิได้ในวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคมของแต่ละปี</p> <p>ปีที่ 1: เริ่มตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566</p> <p>สัดส่วนที่สามารถใช้สิทธิ : ร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัท</p> <p>ระยะเวลาใช้สิทธิ : เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 ตุลาคม 2565 และทุกวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคมของทุกปี จนถึงวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิ</p> <p>ปีที่ 2: เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567</p> <p>สัดส่วนที่สามารถใช้สิทธิ : ร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัท</p> <p>ระยะเวลาใช้สิทธิ : เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2566 และทุกวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคม ของทุกปี จนถึงวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิ</p> <p>ปีที่ 3: เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568</p>

	<p>สัดส่วนที่สามารถใช้สิทธิ : ร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัท</p> <p>ระยะเวลาใช้สิทธิ : เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2567 และทุกวันที่ 25 มกราคม 25 เมษายน 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคม ของทุกปี จนถึงวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิ</p> <p>ปีที่ 4: เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569</p> <p>สัดส่วนที่สามารถใช้สิทธิ : ร้อยละ 25 ของจำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ทั้งหมดที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานแต่ละรายได้รับจัดสรรจากบริษัท</p> <p>ระยะเวลาใช้สิทธิ : เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2568 และวันที่ 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคม ของปี 2568 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งตรงกับวันที่ 25 มกราคม 2569</p>
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ซึ่งประสงค์ที่จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ANAN ESOP-W1 ได้ระหว่างวันที่ 1 ถึงวันที่ 20 ของเดือนที่จะมีการใช้สิทธิ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น. ของวันทำการของบริษัท หากวันที่ 20 ของเดือนปฏิทินใดตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท วันสุดท้ายที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะสามารถแสดงความจำนงค์ที่จะใช้สิทธิได้ในเดือนนั้นได้แก่วันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น ยกเว้นการแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายให้แสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิในระหว่าง 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย</p>
เหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	<p>บริษัทจะดำเนินการปรับราคาและ/หรืออัตราการใช้สิทธิเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ .34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	<p>เพื่อเป็นการตอบแทนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ที่มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัท บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น และเพื่อเป็นขวัญกำลังใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ได้ทุ่มเทและเสียสละทำงานให้แก่บริษัท เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผลงานโดดเด่นและที่หาทดแทนได้ยากให้ทำงานกับบริษัทและบริษัทย่อยต่อไปในระยะยาว เพื่อบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการทำงานต่อไปในระยะยาว และเพื่อให้พนักงานมีส่วนร่วมใน</p>

	การเป็นเจ้าของ ทำให้มีวัตถุประสงค์เป็นหนึ่งเดียวกับผู้ถือหุ้น และมุ่งสร้างความเจริญรุ่งเรืองให้แก่บริษัท
--	--

### หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

#### ■ หุ้นกู้

ณ. วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้รวมจำนวน 8 ชุด ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือจำนวน 6,822.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1. หุ้นกู้ในประเทศไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกันจำนวน 5 ชุด มูลค่าคงเหลือ 3,822.60 ล้านบาท ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Issuer Rating) “BB” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2569

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุ (ปี)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
ANAN272A	9 พ.ค. 2568	9 ก.พ. 2570	1.76	770.00	7.25% จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	มีหลักประกัน
ANAN269A	11 ก.ย. 2568	11 ก.ย. 2569	1.00	1,000.00	6.75% จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	มีหลักประกัน
ANAN279A	9 ธ.ค. 2568	9 ก.ย. 2570	1.75	488.30	6.9% จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	มีหลักประกัน
ANAN283A	9 ธ.ค. 2568	9 มี.ค. 2571	2.25	1,026.70	7.2% จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	มีหลักประกัน
ANAN289A	3 เม.ย. 2569	3 ก.ย. 2571	2.42	537.60	7.2% จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	มีหลักประกัน

2. หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) จำนวน 3 ชุด มูลค่าคงเหลือ 3,000 ล้านบาท ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Issue Rating) “B” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2569

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุ (ปี)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไข
ANAN19PA*	29 มี.ค. 2562	N/A	N/A	1,000.00	ปีที่ 1-5 : ดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 ปีที่ 6-10 : ดอกเบี้ยร้อยละ 8.81 และภายหลังปีที่ 10 อัตราดอกเบี้ยจะอ้างอิงจาก (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี** (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมด ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ และ/หรือเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
ANAN20PA*	19 ส.ค. 2563	N/A	N/A	1,000.00	ปีที่ 1-5 : ดอกเบี้ยร้อยละ 9.5 และภายหลังปีที่ 5 อัตรา	

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุ (ปี)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไข
					ดอกเบี้ยจะอ้างอิงจาก (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี** (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมด ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ และ/หรือเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
					จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	
ANAN21PA*	07 พ.ค.2564	N/A	N/A	1,000.00	ปีที่ 1-5 : ดอกเบี้ยร้อยละ 9.6 และภายหลังปีที่ 5 อัตราดอกเบี้ยจะอ้างอิงจาก (ก) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี** (ข) Initial Credit Spread และ (ค) อัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมด ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ และ/หรือเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
					จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส	

หมายเหตุ \* เป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ

\*\* อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้อ้างอิงอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ในสองวันทำการก่อนวันเริ่มต้นของงวดการปรับดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

#### ■ ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ. วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทไม่มียอดคงค้างตัวแลกเงินระยะสั้น

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล

#### บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อปี 2555 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)		อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	
		งบเฉพาะกิจการ	งบรวม	งบเฉพาะกิจการ	งบรวม
2568	-	-	-	-	-
2567	-	-	-	-	-
2566	-	-	-	-	-



ประจำปี	อัตราการจ่ายเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)		อัตราการจ่ายเงินปันผล ต่อกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	
		งบเฉพาะกิจการ	งบรวม	งบเฉพาะกิจการ	งบรวม
2565	-	-	-	-	-
2564	-	-	-	-	-
2563	-	-	-	-	-
2562	0.1175	0.32	0.09	26.84	55.58
2561	0.2540	0.09	0.65	155.42	35.31
2560	0.1275	0.34	0.34	32.28	31.99
2559	0.1250	0.39	0.42	32.05	29.76
2558	0.1000	0.44	0.36	22.73	27.78
2557	0.0980	0.29	0.39	33.79	25.13
2556	0.0500	0.05	0.24	100.00	20.83

### บริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น ไม่มีการกำหนดว่าจะจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละเท่าไรของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผล โดยพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพธุรกิจ เช่น พิจารณาจากแผนการลงทุนในการขยายกิจการของบริษัทย่อยนั้นๆ เป็นต้น ยกเว้น บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด ซึ่งมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด จะต้องพิจารณาความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้เป็นไปตามกฎหมายและพิจารณาจากเงินสดและกำไรสะสมในการจ่ายเงินปันผลในแต่ละครั้ง