

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

2.1.1 ความเป็นมา

บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2542 ในรูปของบริษัทจำกัดภายใต้ชื่อบริษัท จีแอนดีจีดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยคุณณัฐวิภา เรืองกฤตยา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 90 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2543 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วินด์มิลส์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีคุณชานนท์ เรืองกฤตยา เข้ามาเป็นกรรมการผู้มีอำนาจร่วมกับบุคคลอื่น

ในระหว่างปี 2543 – 2545 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนหลายครั้ง จากเดิม 1 ล้านบาทเป็น 250 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยคุณณัฐวิภา เรืองกฤตยา คุณมลลิกา เรืองกฤตยา คุณณัฐดนัย เรืองกฤตยา และคุณพัชราวลัย เรืองกฤตยา เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 99.98 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และมีคุณชานนท์ เรืองกฤตยา คุณณัฐวิภา เรืองกฤตยา และคุณณัฐดนัย เรืองกฤตยาเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ร่วมกับบุคคลอื่น

บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่ออีกครั้งเป็น บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2546 และหลังจากนั้นได้มีการเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้น โดยคุณชานนท์ เรืองกฤตยา ได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 80 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และคุณณัฐวิภา เรืองกฤตยา คุณมลลิกา เรืองกฤตยา และคุณพัชราวลัย เรืองกฤตยา ถือหุ้นร้อยละ 10 ร้อยละ 5 และร้อยละ 5 ตามลำดับ รวมกันเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าว นายชานนท์ เรืองกฤตยาได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้ควบคุมของบริษัทฯ โดยคุณชานนท์ เรืองกฤตยาได้ชำระค่าสินทรัพย์ที่มีอยู่เดิมให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมครบถ้วนแล้ว และได้แยกบริษัทฯ ออกจากธุรกิจของครอบครัวเรืองกฤตยา

ในปี 2547 บริษัทฯ ได้เริ่มต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้ชื่อ “อนันดา” และ “สิรินดา” หลายโครงการ ได้แก่ โครงการอนันดา บีชไลฟ์ โครงการอนันดา สปอร์ตไลฟ์ โครงการสิรินดา พวานาลี โครงการสิรินดา พวาน่า โครงการอนันดาโฮมออฟฟิศ

ในปี 2549 และ 2550 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนร่วมกับ TMW Ananda GmbH และ ASPF II Ananda 2 GmbH ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งที่ประเทศเยอรมัน และถือหุ้นโดยกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดย Pramerica Real Estate Investors (“Pramerica”) (www.pramericarei.com/pramerica/realestate/index.html) ทั้งนี้ Pramerica เป็นหน่วยธุรกิจซึ่งประกอบธุรกิจด้านการจัดการการลงทุนให้กับ Pramerica Investment Management ทั้งนี้ Pramerica และ Pramerica Investment Management มีชื่อทางการค้าว่า Prudential Investment Management Inc. (“Pramerica Financial”) อนึ่ง Pramerica Financial ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ Prudential Plc. ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศอังกฤษแต่ประการใด แต่ Pramerica Financial เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจดทะเบียนหลักทรัพย์อยู่ใน New York Stock Exchange บริษัทฯ และ TWM Ananda GmbH และ ASPF II Ananda 2 GmbH ได้ร่วมกันลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มแรก ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรรบริเวณโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิ 7 โครงการมูลค่าประมาณ 14,000 ล้านบาท ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ และ TWM Ananda GmbH และกลุ่มที่ 2 ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมติดสถานีระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 12 โครงการมูลค่าประมาณ 20,000 ล้านบาท ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย

บริษัทฯ และ ASPF II Ananda 2 GmbH รวมมูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 34,000 ล้านบาทโดยมี บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้เริ่มทำธุรกิจเกี่ยวกับสนามแข่งรถ (race track) โดยบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน บจ. พีระ เซอร์กิต วัน และ บจ. พีระ คาร์ท และได้ดำเนินการเช่าที่ดินพร้อมสนามแข่งรถ ชื่อ สนามพีระ เซอร์กิต ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ บจ. พีระ เซอร์กิต ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และในปีเดียวกันนั้น บริษัทฯ ได้ก่อตั้งศูนย์ออกกำลังกาย (sport club) ชื่อว่า บลู เด็ค (Bludeck) ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซ. กิ่งแก้ว 19 จังหวัดสมุทรปราการ

ในเดือนตุลาคม 2553 บริษัทฯ ได้ทำการลดทุนจดทะเบียนลงจาก 250 ล้านบาท คงเหลือ 187.5 ล้านบาท โดยทำการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นลงจาก หุ้นละ 100 บาท คงเหลือหุ้นละ 75 บาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2553 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ รวมถึงสัญญาตราสารด้อยสิทธิโดยมีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ (Subordinated Convertible Instrument) ทั้งหมดของ AD2 จาก ASPF II Ananda 2 GmbH ส่งผลให้บริษัทฯ กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่เพียงรายเดียวใน AD2 โดยถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และ AD2 ได้กลายเป็นบริษัทย่อย บริษัทฯ ได้รวมผลการดำเนินงานของ AD2 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553 เป็นต้นมา โดยการเข้าซื้อหุ้นของ AD2 ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารกรุงไทย

เดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด พร้อมทั้งปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิม หุ้นละ 75 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วคงเดิมเท่ากับ 187.5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 187,500,00 หุ้น

เดือนสิงหาคม 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ ลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิม หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.10 บาท และอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 12.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 125,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม

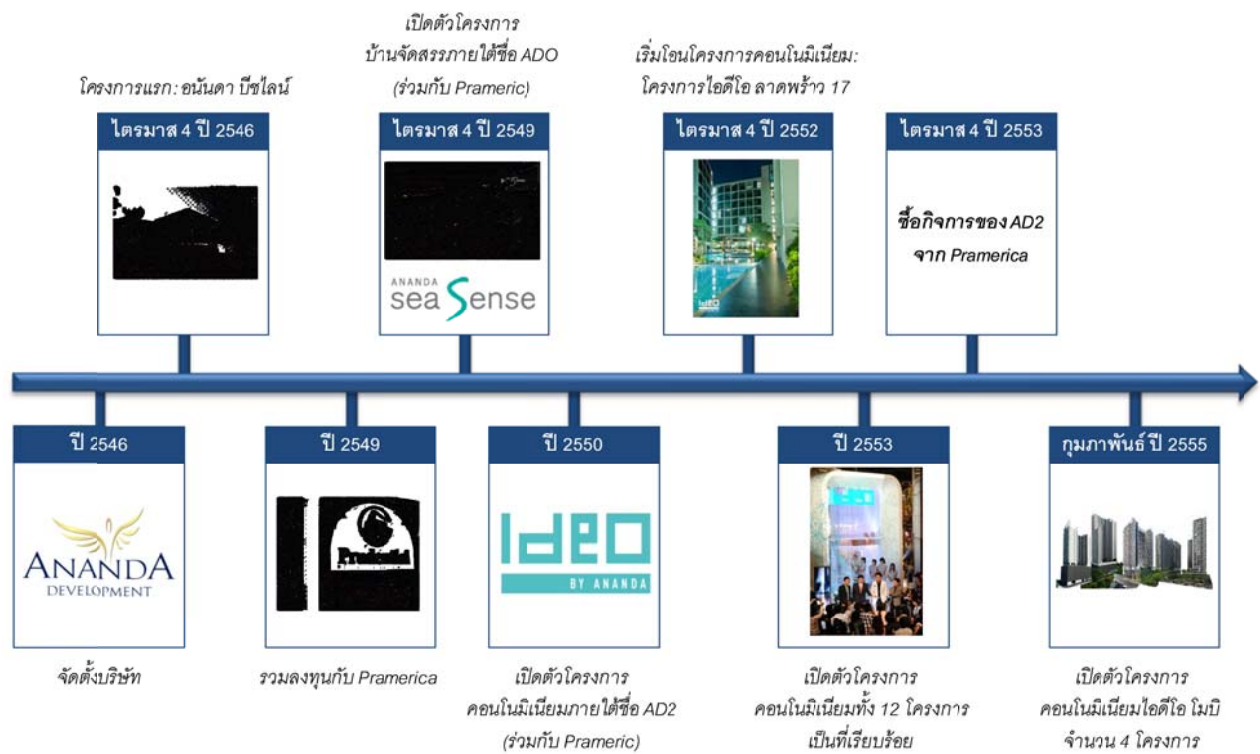
เดือนกันยายน 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2554 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวนจากเดิม 200.00 ล้านบาทเป็น 366.63 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,666,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท พร้อมทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวดังนี้

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน (Initial Public Offering)
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)
- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 133,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่เสนอขายต่อประชาชน (Initial Public Offering)

เดือนตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 333,300,000 หน่วย รวมถึงยกเลิกการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกเพื่อรองรับการให้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 333,300,000 หุ้น และบริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 33,330,000 บาท จาก 366,630,000 บาท เป็น 333,300,000 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ ในส่วนของหุ้นสำหรับรองรับการให้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังนั้น ปัจจุบัน บริษัทฯ คงเหลือเพียงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน

ณ เดือนตุลาคม 2555 คุณชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นร้อยละ 85 ของหุ้นสามัญชำระแล้วทั้งหมด และคุณณัฐวิภา เรืองกฤตยา คุณมลลิกา เรืองกฤตยา และคุณพัชรราวลัย เรืองกฤตยา ถือหุ้นร้อยละ 5 ร้อยละ 5 และร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ตามลำดับ

2.1.2 พัฒนาการที่สำคัญ



ปี 2549

เดือนพฤษภาคม:

- บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) กับ TWM Ananda GmbH ในการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรรบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิภายใต้ ADO

เดือนมิถุนายน:

- บริษัทฯ ได้ลงทุนใน ADO จำนวน 64.5 ล้านบาท

เดือนธันวาคม:

- ADO เปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านลันตา รีสอร์ทไลฟ์

ปี 2550

เดือนมกราคม:

- บริษัทฯ ได้ลงทุนใน ADO อีก 48.5 ล้านบาท รวมเป็น 113.0 ล้านบาท

เดือนมีนาคม:

- ADO เปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านมัลดีฟส์ ปาล์ม

เดือนเมษายน:

- ADO เปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านสิมิรัน รีฟ

เดือนพฤษภาคม:

- บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) กับ ASPF II Ananda 2 GmbH ในการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมติดสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลภายใต้ AD2
- บริษัทฯ ได้ลงทุนใน AD2 จำนวน 23.0 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรก ได้แก่ โครงการไอดีโอ ลาดพร้าว 17 และเปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านไวคิกี ซอร์

เดือนตุลาคม:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไอดีโอ ลาดพร้าว 5 โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน และโครงการไอดีโอ สาทร-ตากสิน
- บริษัทฯ ลงทุนใน AD2 อีก 72.0 ล้านบาท รวมเป็น 95.0 ล้านบาท

เดือนพฤศจิกายน:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 และเปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านมัลดีฟส์ บีช

เดือนธันวาคม:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ คิว พญาไท

ปี 2551

เดือนกุมภาพันธ์:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง

เดือนมีนาคม:

- ADO เปิดจำหน่ายบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านบาทลี บีช
- บริษัทฯ ลงทุนใน AD2 อีก 26.6 ล้านบาท รวมเป็น 121.4 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ บลูโคฟ สาทร

เดือนสิงหาคม:

- บริษัทฯ ลงทุนใน AD2 อีก 20.7 ล้านบาท รวมเป็น 142.1 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้ลงทุนใน ADO อีก 17.5 ล้านบาท รวมเป็น 125.4 ล้านบาท

เดือนกันยายน:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท

เดือนพฤศจิกายน:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ
- บริษัทฯ ลงทุนใน AD2 อีก 37.4 ล้านบาท รวมเป็น 179.5 ล้านบาท

ปี 2552

เดือนกุมภาพันธ์:

- บริษัทฯ ได้ลงทุนใน ADO อีก 8.7 ล้านบาท รวมเป็น 139.2 ล้านบาท

เดือนสิงหาคม:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ มอรัฟ 38 (Tower A)

ปี 2553

เดือนกุมภาพันธ์:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท

เดือนตุลาคม:

- บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจาก 250 ล้านบาท คงเหลือ 187.5 ล้านบาท โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมหุ้นละ 100 บาท คงเหลือหุ้นละ 75 บาท

เดือนพฤศจิกายน:

- บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ และสิทธิเรียกร้องในหนี้สินทั้งหมดใน AD2 จาก ASPF II Ananda 2 GmbH และได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่เพียงรายเดียว ถือหุ้นร้อยละ 100 ในหุ้นสามัญ

ปี 2554

เดือนเมษายน:

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

เดือนพฤษภาคม:

- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้ปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมหุ้นละ 75 บาท คงเหลือหุ้นละ 1 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นเป็น 187,500,000 หุ้น

เดือนมิถุนายน:

- AD2 เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ มอรัฟ 38 (Tower B) แอชตัน

เดือนสิงหาคม:

- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 187.5 ล้านบาท เป็น 200.0 ล้านบาท พร้อมทั้งปรับลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิม หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.1 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000,000,000 หุ้น

เดือนกันยายน:

- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200.0 ล้านบาท เป็น 366.63 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญทั้งหมด 3,666,300,000 หุ้น

ปี 2555

เดือนกุมภาพันธ์:

- บริษัทฯ เปิดจำหน่ายห้องชุดพักอาศัยใหม่อีก 4 โครงการซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียม 5 ตึก ภายใต้ชื่อ “ไอดีโอ โมบี” มูลค่าโครงการประมาณ 9,360 ล้านบาท โครงการทั้ง 4 โครงการมีชื่อโครงการดังนี้ 1. ไอดีโอ โมบี สาทร 2. ไอดีโอ โมบี พญาไท 3. ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 4. ไอดีโอ โมบี พระราม 9

เดือนมิถุนายน:

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

เดือนสิงหาคม:

- บริษัทฯ ลงนามในบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับ TMW ในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ ADO จาก TMW

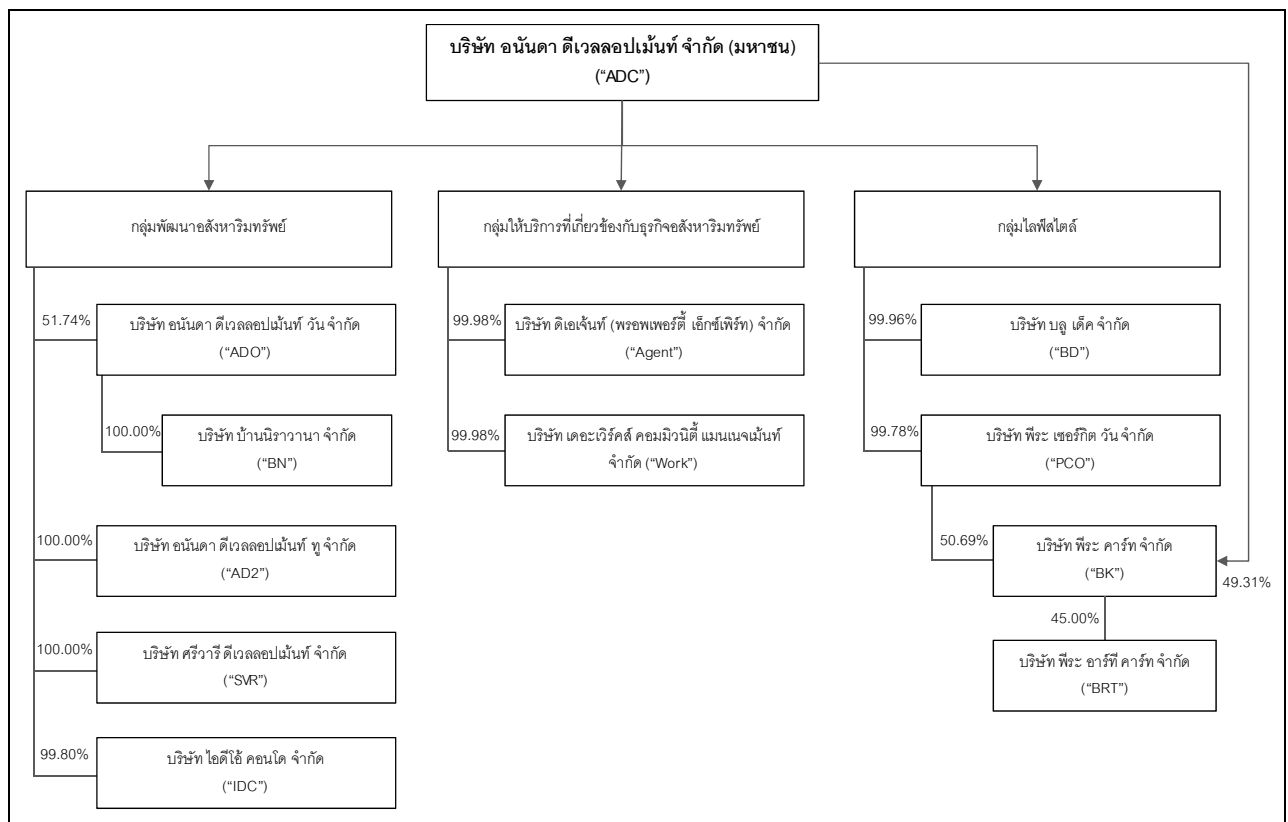
เดือนตุลาคม:

- บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนจาก 366.63 ล้านบาท เป็น 333.30 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ ในส่วนของหุ้นสำหรับรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ส่งผลให้บริษัทฯ เหลือหุ้นสามัญทั้งหมด 3,333,000,000 หุ้น

2.2 ภาพรวมการประกอบกิจการ

2.2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เป็นดังนี้



หมายเหตุ

¹ บริษัทฯ ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิใน ADO เท่ากับร้อยละ 51.74 แต่หากนับสิทธิออกเสียงแล้ว บริษัทฯ จะมีสิทธิออกเสียงใน ADO เพียงแค่อ้อยู่ 6.4 เท่านั้น ซึ่งผู้สอบบัญชีมิได้รวมผลการดำเนินงานของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

² บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเข้าซื้อทั้งหมดของ ADO จาก TMW Ananda GmbH ซึ่งภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ จะถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 ใน ADO

ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมอื่นๆ ที่ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นอยู่มีดังนี้

บริษัท	เดือน/ปีที่ จัดตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่อยู่	สัดส่วนการถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2555 (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว ณ 30 ก.ย. 2555 (ล้านบาท)
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน	8 ก.ย. 2548	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ	99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	51.74 ¹	67.18
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู	28 ก.พ. 2550	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมติด สถานีระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	100.00	300.00
บจ. บ้านนิราวนา	22 ก.ย. 2549	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร บริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ	318/10-22 ชั้น 3 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	51.74 ²	700.00
บจ. พีระ เซอร์กิต วัน	18 ก.พ. 2546	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถ ชื่อว่า สนามพีระ เซอร์กิต ใกล้ เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	99.78	45.00
บจ. พีระ คาร์ท	16 ส.ค. 2548	ให้บริการเช่าสนามแข่งรถโก-คาร์ท	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	100.00 ³	36.50
บจ. พีระ อาร์ที คาร์ท	1 ธ.ค. 2551	จำหน่ายอะไหล่รถโก-คาร์ท	99/4 หมู่ที่ 14 ถนนบางนา-ตราด กม.10.5 ตำบลบางพลี ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	45.00 ⁴	2.00
บจ. ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์	27 ธ.ค. 2553	ถือครองที่ดินรอการพัฒนา	9/1 หมู่ที่ 14 หมู่บ้านหมู่บ้านวินด์มิลล์ ซอยหมู่บ้านวินด์ มิลล์ ถนนบางนา-ตราด(กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	100.00	89.20
บจ. ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เชิเจอร์)	22 ม.ค. 2547	ให้บริการเป็นตัวแทนในการซื้อขายห้องชุด พร้อมทั้งจัดหาผู้ เช่าห้องชุด	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	99.98	1.20

บริษัท	เดือน/ปีที่ จัดตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่อยู่	สัดส่วนการถือหุ้น ณ 30 ก.ย. 2555 (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว ณ 30 ก.ย. 2555 (ล้านบาท)
บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมูนิตี้ แมนเนจเม้นท์	31 ส.ค. 2550	ให้บริการรับจ้างบริหารโครงการแก๊นดิบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวิมลศิลป์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	99.98	1.00
บจ. บลูเด็ค	26 ก.พ. 2546	ศูนย์ออกกำลังกาย (sport club) ให้บริการแก่ผู้ที่สมัครเป็น สมาชิก และดำเนินธุรกิจร้านอาหาร	189 หมู่ที่ 12 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	99.96	233.00
บจ. ไฮดีไอ้ คอนโด จำกัด	31 ส.ค. 2550	มิได้ประกอบธุรกิจ	99/4 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวิมลศิลป์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ 10540	99.80	0.10

หมายเหตุ

¹ หุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 48.26 ถือโดย TWM Ananda GmbH

² ถือหุ้นทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน

³ ถือหุ้นทางตรง และทางอ้อมผ่านการถือหุ้นใน บจ. พีระ เซอร์กิต วัน

⁴ ถือหุ้นโดย บจ. พีระ คาร์ท และหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 55.0 ถือโดยบุคคลที่ไม่มีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมติดสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร และการรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่รายได้ทั้งหมดจากการรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมาจาก ADO

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม จะเป็นโครงการราคาระดับกลางประมาณ 2-4 ล้านบาท ติดสถานีขนส่งมวลชนระบบราง ภายใต้ชื่อ “Ideo” หรือ “ไอดีโอ” โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ของบริษัทฯ ให้คำนิยามว่าเป็นกลุ่ม “Gen C” โดยจะเป็นกลุ่มคนที่อยู่ในช่วงแรกของการทำงาน ซึ่งจะมีอายุอยู่ในช่วงประมาณ 21 - 35 ปี และอยู่ในช่วงก่อนที่จะแต่งงาน และกลุ่มลูกค้าที่บริษัทฯ ให้คำนิยามว่าเป็นกลุ่ม “Baby Gen C” ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่จะมองหาห้องชุดพักอาศัยให้กับลูกหลานที่อยู่ในวัยเรียน ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้จะพิจารณาการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย โดยให้ความสำคัญกับตำแหน่งที่ตั้งของโครงการว่ามีระยะทางใกล้หรือติดกับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางเป็นปัจจัยหลัก

บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาภายใต้ AD2 ทั้งหมด 12 โครงการ โดย ณ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่ขายหมดแล้วจำนวน 8 โครงการ และมีโครงการที่เปิดจำหน่ายและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 4 โครงการ ทั้งนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่อีก 4 โครงการภายใต้ชื่อ “ไอดีโอ โมบี” ซึ่ง ณ 30 กันยายน 2555 มีจำนวนยอดขายห้องชุดแล้วประมาณร้อยละ 72.6 ของจำนวนห้องทั้งหมด หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 65.1 ของมูลค่าห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดโครงการ และสถานะการขาย ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 เรื่องการประกอบธุรกิจในแต่ละสายผลิตภัณฑ์ในหน้า 37 และหน้า 40)

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรส่วนหนึ่งภายใต้การดำเนินงานของ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และ บจ.บลูเด็ค ภายใต้ชื่อ “อนันดา” และ “สิรินดา” ซึ่งเป็นโครงการที่จำหน่ายที่ดินจัดสรร และบ้านจัดสรรราคาระดับกลางประมาณ 1-5 ล้านบาทบริเวณใกล้เคียงสนามบึงสุวรรณภูมิ และถนนบางนา-ตราด โดย ณ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดจำหน่ายและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 3 โครงการ โดยมีที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรรคงเหลือจำหน่ายแค่เพียงร้อยละ 2 ของจำนวนหน่วยที่จัดสรรทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดโครงการ และสถานะการขายในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 เรื่องการประกอบธุรกิจในแต่ละสายผลิตภัณฑ์)

ในการรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะทำหน้าที่ครอบคลุมตั้งแต่ งานจัดหาที่ดิน งานออกแบบ และควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนงานขายบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ จะได้รับรู้รายได้จากการบริหารเป็นค่าจ้างบริหารโครงการ (Management Fee) ซึ่งปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างจาก ADO และ BN เท่านั้น (บริษัทฯ ได้รับค่าจ้างบริหารโครงการจาก AD2 เช่นเดียวกัน หากแต่ในการจัดทำงบการเงินรวม บริษัทฯ จะทำการรวมผลการดำเนินงานทั้งหมดของ AD2 เข้ามาอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยจะตัดรายการระหว่างกันออกไป ดังนั้น ในงบการเงินรวม บริษัทฯ จะแสดงรายได้ค่าบริหารโครงการเฉพาะส่วนที่ได้รับจาก ADO และ BN เท่านั้น)

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินงานภายใต้ ADO และ BN ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ADO นั้นจะเป็นโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับกลางประมาณ 1-5 ล้านบาท บริเวณรอบสนามบึงสุวรรณภูมิในรูปแบบของบ้านสไตล์รีสอร์ท ภายใต้ชื่อ “อนันดา” โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณรอบสนามบึงสุวรรณภูมิ หรือทำงานอยู่ที่สนามบึงสุวรรณภูมิ หรือสถานที่ใกล้เคียง

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาภายใต้ ADO ทั้งหมด 6 โครงการ (อีก 1 โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาและยังมีได้เปิดจำหน่าย) ทั้งนี้ ทุกโครงการได้เปิดจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรไปแล้วบางส่วน โดยที่แต่ละโครงการยังคงมีบ้านที่สร้างแล้วเสร็จแต่ยังไม่ได้จำหน่าย และมีที่ดินที่รอการพัฒนาเพื่อจำหน่ายอยู่อีกบางส่วน (โปรดดูรายละเอียดโครงการ และสถานะการขาย ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 เรื่องการประกอบธุรกิจในแต่ละสายผลิตภัณฑ์)

นอกจากนี้แล้ว บริษัทฯ ยังมีการประกอบธุรกิจอื่นๆ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ ธุรกิจสนามแข่งรถ พีระอินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต และธุรกิจสนามแข่งรถโก-คาร์ท ภายใต้การดำเนินงานของ บจ. พีระ เซอร์กิต วัน และ บจ. พีระคาร์ท ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2548

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจศูนย์ออกกำลังกาย (sport club) ชื่อว่า บลู เด็ค ภายใต้การดำเนินงานของ บจ. บลู เด็ค ซึ่งเป็นศูนย์ออกกำลังกายแบบ Hybrid Sports-Social Club โดยศูนย์ออกกำลังกายแห่งนี้จะให้บริการเฉพาะผู้ที่มาสมัครใช้บริการเป็นสมาชิกเท่านั้น ศูนย์ออกกำลังกายแห่งนี้ประกอบไปด้วย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเก็ตบอล สนามฟุตบอล และสนามแบดมินตัน พร้อมทั้ง ร้านอาหารอิตาเลียน ชื่อ แบคโค

บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการธุรกิจใหม่เพื่อมาให้บริการสนับสนุนธุรกิจหลักขึ้นอีก 2 ธุรกิจเมื่อปลายปี 2553 โดยได้ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้แก่ บจ. ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ต) และ บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ โดยที่ บจ. ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ต) ประกอบธุรกิจในการเป็นตัวแทนการซื้อขายห้องชุด ตลอดจนจัดหาผู้เช่าให้เจ้าของห้องชุด ซึ่ง บจ. ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ต) จะช่วยให้ลูกค้าของบริษัทฯ ได้รับความสะดวกในกรณีที่ลูกค้าตัดสินใจที่จะซื้อขาย หรือปล่อยเช่าห้องชุดในตลาดรอง สำหรับ บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จะประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การให้บริการของ บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จะเป็นการสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการแก่ลูกค้าของบริษัทฯ ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาขึ้นมา ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความไว้วางใจ และความประทับใจให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

2.3 โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจาก 2 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้จากกรรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่านายหน้า รายได้ค่าบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ดอกเบี้ยรับ และส่วนเกินของส่วนได้ส่วนเสียในมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ย่อยที่สูงกว่าต้นทุน และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งวด 9 เดือน	
	2552		2553		2554		สิ้นสุด 30 กันยายน	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	33.5	6.22	1,755.9	75.02	5,483.3	96.43	3,677.9	96.90
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	388.8	72.13	313.2	13.38	62.5	1.10	14.6	0.39
รายได้จากธุรกิจอื่น								
- รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	7.7	1.43	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00
- รายได้ค่านายหน้า	60.8	11.28	79.9	3.41	0.0	0.00	0.0	0.00
- รายได้ค่าบริการ	26.0	4.82	41.3	1.76	83.6	1.47	64.7	1.70
รายได้อื่น ^{1/}	22.2	4.12	150.4 ^{2/}	6.43	56.6	1.00	38.3	1.01
รวม	539.0	100.00	2,340.7	100.00	5,686.0	100.00	3,795.5	100.00

หมายเหตุ

^{1/} รายได้อื่น รวมถึง รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ดอกเบี้ยรับ และส่วนเกินของส่วนได้ส่วนเสียในมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน และรายได้อื่นๆ^{2/} ส่วนเกินของส่วนได้ส่วนเสียในมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว จำนวน 101.1 ล้านบาท

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งได้แก่ รถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT และแอร์พอร์ตลิงค์ APL รวมถึงส่วนต่อขยายของโครงการต่างๆ ที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้แล้ว โครงการของบริษัทฯ จะเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นตลาดสินค้าราคาระดับกลาง และจะต้องเป็นโครงการที่มีการออกแบบให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการและการใช้ชีวิตประจำวันของผู้บริโภคได้อย่างครบถ้วน ทั้งในเรื่องของรูปแบบของโครงการ การจัดพื้นที่ใช้สอย คุณภาพของการก่อสร้าง และความคุ้มค่าต่อราคา และต้องเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อบริษัทฯ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่นที่สร้างภาพประทับใจต่อลูกค้าทุกรายทั้งในเรื่องของผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อเป็นสร้างความไว้วางใจ และความประทับใจต่อแบรนด์ “Ideo” และต่อบริษัทฯ ในระยะยาว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถดำรงอยู่ในธุรกิจนี้ได้ต่อไปในอนาคตได้อย่างยั่งยืน