



Presentation

อนันดา มุ่งสู่ความเป็นผู้นำอย่างมีวิสัย



คอนโดตึกรถไฟฟ้า 4 ทำเล
อโศก | สยาม-ราชเทวี | สุนทรวิภา | วงศ์สว่าง

เริ่ม 2.29-6.9 ล้าน

ลงทะเบียนรับชมเฉพาะ ananda.co.th

16-19 ต.ค.
ชั้น 1 สยามพารากอน

02 316 2222

1680

Disclaimer

The information (“Confidential Information”) contained in this presentation is strictly confidential and is provided by Ananda Development Public Company Limited (the “Company”) to you solely for your reference. Neither this presentation nor any part thereof may be (i) used or relied upon by any other party or for any other purpose; (ii) copied, photocopied, duplicated or otherwise reproduced in any form or by any means; or (iii) redistributed, passed on or otherwise disseminated, to any other person either in your organization or elsewhere, without the prior written consent of the Company. By attending this presentation, participants agree not to remove this document, or any materials provided in connection herewith, from the conference room where such documents are provided without express consent from the Company. Although care has been taken to ensure that the Confidential Information in this presentation is accurate, and that the opinions expressed are fair and reasonable, the Confidential Information is subject to change without notice, its accuracy is not guaranteed, has not been independently verified and it may not contain all material information concerning the Company. None of the Company, or any of their respective members, directors, officers, employees or affiliates nor any other person accepts any liability (in negligence, or otherwise) whatsoever for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection therewith.

This presentation is for information purposes only and does not constitute or form part of any offer or invitation for sale or subscription of or solicitation or invitation of any offer to or recommendation to buy or subscribe for any securities, nor shall it or any part of it form the basis of or be relied on in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto in Thailand, United States or any other jurisdiction. Any such purchase should be made solely on the basis of the information contained in the announcements to the Stock Exchange of Thailand relating to such securities. No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information set forth in this presentation or on its completeness.

This presentation contains projections and forward-looking statements that reflect the Company's current views with respect to future events and financial performance. These views are based on a number of estimates and current assumptions which are subject to business, economic and competitive uncertainties and contingencies as well as various risks and these may change over time and in many cases are outside the control of the Company. You are cautioned not to place undue reliance on these forward looking statements. No assurance can be given that future events will occur, that projections will be achieved, or that the Company's assumptions are correct. Such forward-looking statements are not guarantees of future performance and accordingly, the actual results, financial condition, performance or achievements of the Company may differ materially from those forecasted and projected or in the forward-looking statements.

วาระการนำเสนอ

1. ภาพรวมของอนันดา

1. ประวัติความเป็นมา
2. ระบบขนส่งรถไฟฟ้า
3. สินค้า
4. การซื้อที่ดิน
5. การร่วมทุนกับกลุ่มทุนที่มีชื่อเสียงทั่วโลก

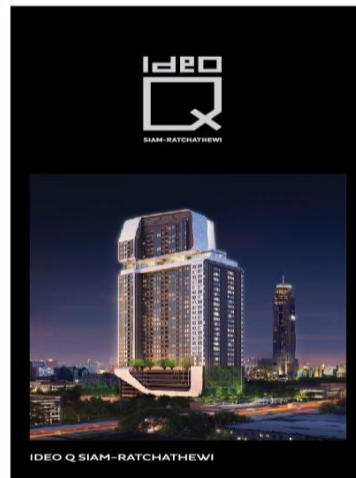
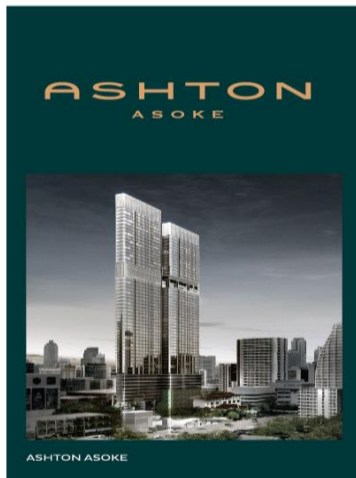
2. แผนธุรกิจ 5 ปี

3. ผลประกอบการปี 2557

4. แผนธุรกิจปี 2558

5. ภาพรวมปัจจัยมหภาค

6. สรุปผลการดำเนินงาน



ภาพรวมของอนันดา

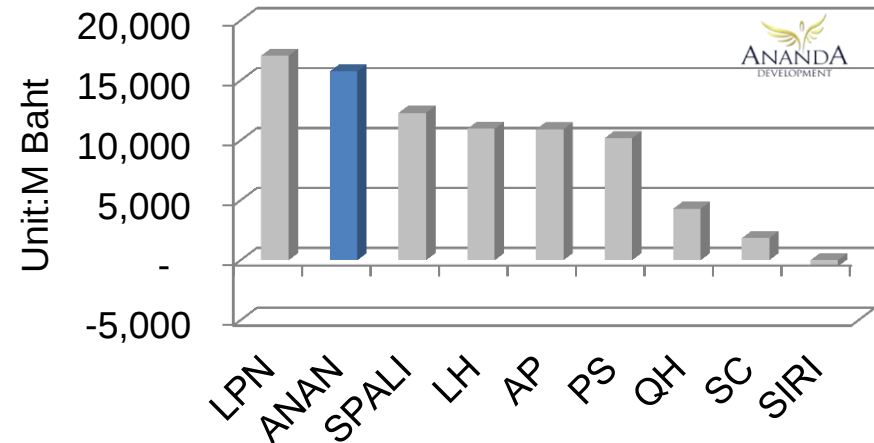
- ✓ อันดับหนึ่งคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า
- ✓ ผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพ
- ✓ ตั้งเป้าขึ้นแท่นอันดับหนึ่งคอนโดมิเนียมทั่วประเทศในปี 2558
- ✓ ก่อตั้งปี 2542 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2555
- ✓ อยู่ใน SET100 ตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 และได้รับรางวัลบริษัทที่มีการดำเนินงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ดีเด่นในปี 2557
- ✓ อนันดาได้รับรางวัลหลากหลาย



แบรนด์ที่แข็งแกร่ง

Categories	Brands
Luxury	ASHTON
High-end	IDEO
Up-scale	VERVE, IDEO, IDEO
Mid-range	IDEO, IDEO MIX, BLUE COVE
Low-range	ELIO

ยอดขายคอนโดมิเนียม อันดับ 2 ในประเทศ



อนันดาฯ ผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนผสมการลงทุน และสินค้าที่มีเอกลักษณ์

Source : ANAN from its 2014 net presales / LPN, SPALI, LH, AP, PS, QH, SC and SIRI from BLS Research

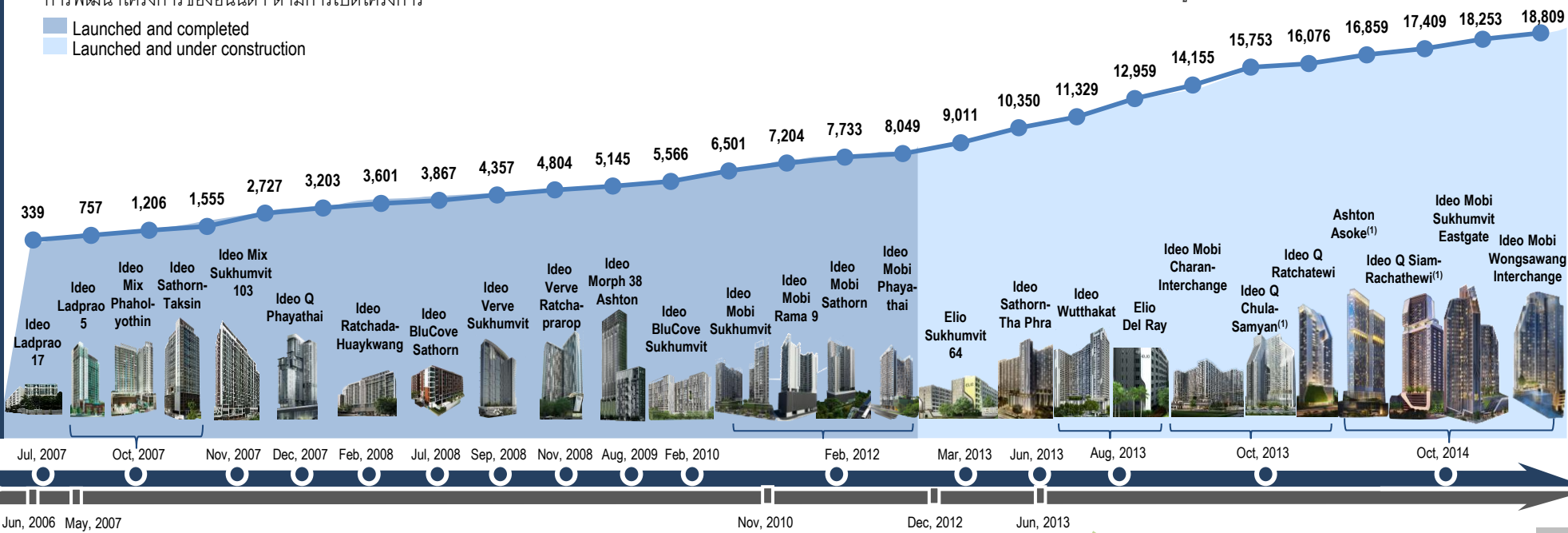
การเติบโตของอนันดา

Condominium Project Development Timeline

การพัฒนาโครงการของอนันดา ตามการเปิดโครงการ

Launched and completed
Launched and under construction

จำนวนยูนิตสะสมทั้งหมดที่อนันดาเปิดโครงการ



ก.ค. 2542
อนันดาก่อตั้งบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร

มิ.ย. 2549
จัดตั้ง ADO⁽²⁾, บริษัทร่วมทุนกับ Pramerica พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรรอบสนามบินสุวรรณภูมิ

พ.ค., 2550
จัดตั้ง AD2⁽³⁾, บริษัทร่วมทุนกับ Pramerica พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า

พ.ค., 2553
ซื้อส่วนของ AD2 จาก Pramerica

ธ.ค., 2555
เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยระดมทุน 5,600 ล้านบาท

ธ.ค., 2555
ซื้อส่วนของ ADO จาก Pramerica

มิ.ย., 2556
ร่วมทุนกับ Mitsui Fudosan พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า

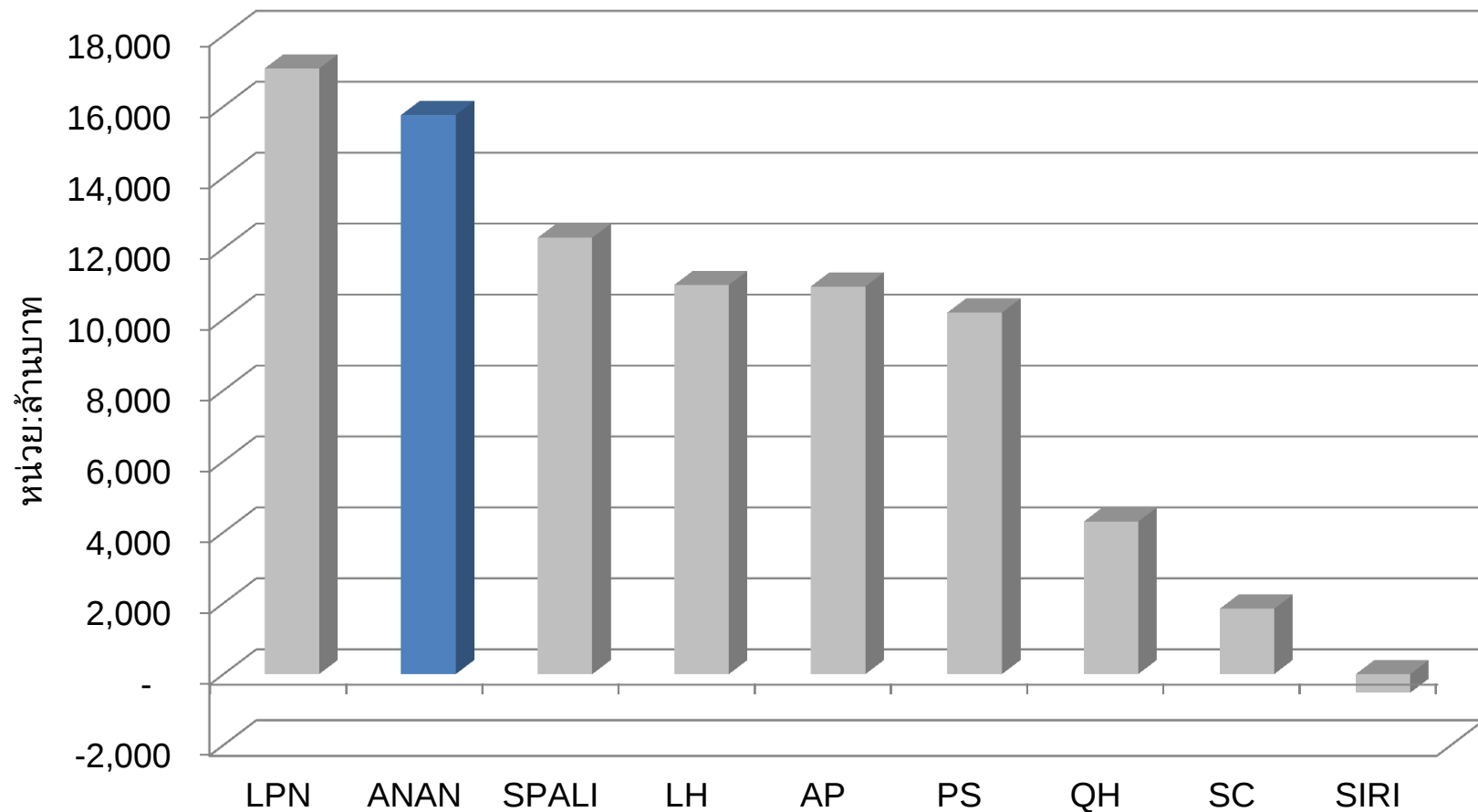
Company Milestones

Source: Ananda Development PCL.

Note:

1. A project under Ananda MF Asia, Ananda MF Asia Asoke, Ananda MF Asia Ratchathewi Co., Ltd, respectively, a JV company with SEA Investment Five Pte. Ltd., a subsidiary of Mitsui Fudosan Co. Ltd. ANAN owns a 51.0% interest in the JV.
2. Refers to Ananda Development One.
3. Refers to Ananda Development Two.

อนันดา – มียอดขายอันดับ 2 ของคอนโดทั่วประเทศ ในปี 2557



Source : ANAN from its 2014 net presales / LPN, SPALI, LH, AP, PS, QH, SC and SIRI from BLS Research

การขยายตัวของรถไฟฟ้า

โครงข่ายรถไฟฟ้าคาดว่าจะขยายตัวอย่างมาก จากปัจจุบัน 67 สถานี เป็น 222 สถานีในปี 2562

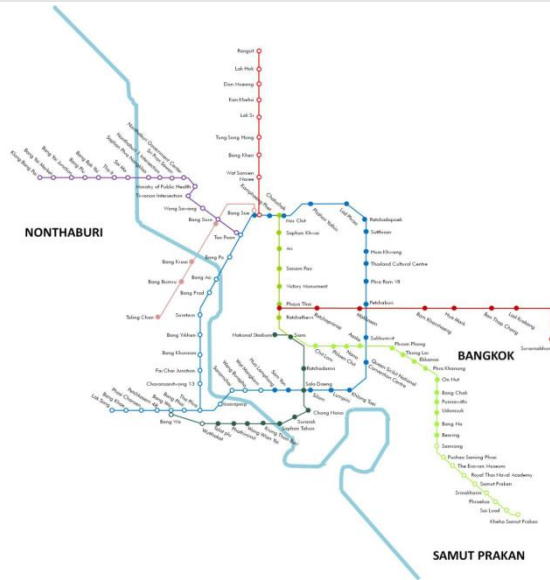
ปัจจุบัน (2557)

67 สถานี



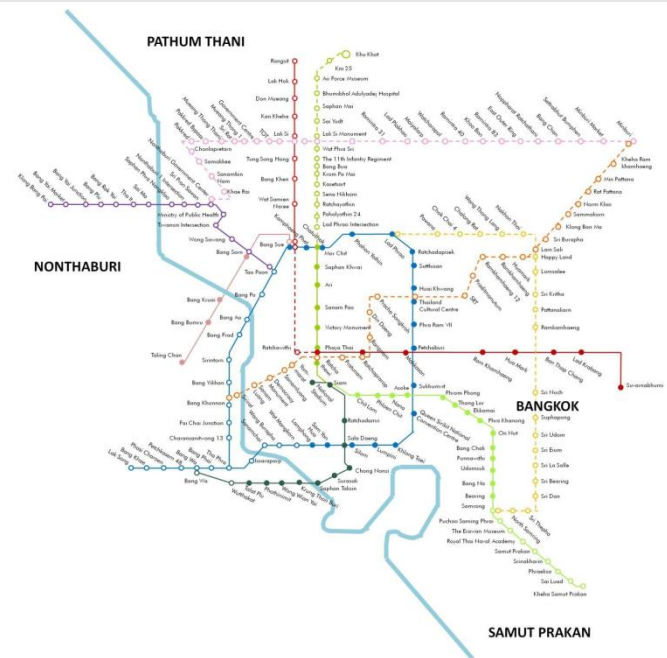
กำลังก่อสร้าง

119 สถานี



โครงการอนาคต (2562)

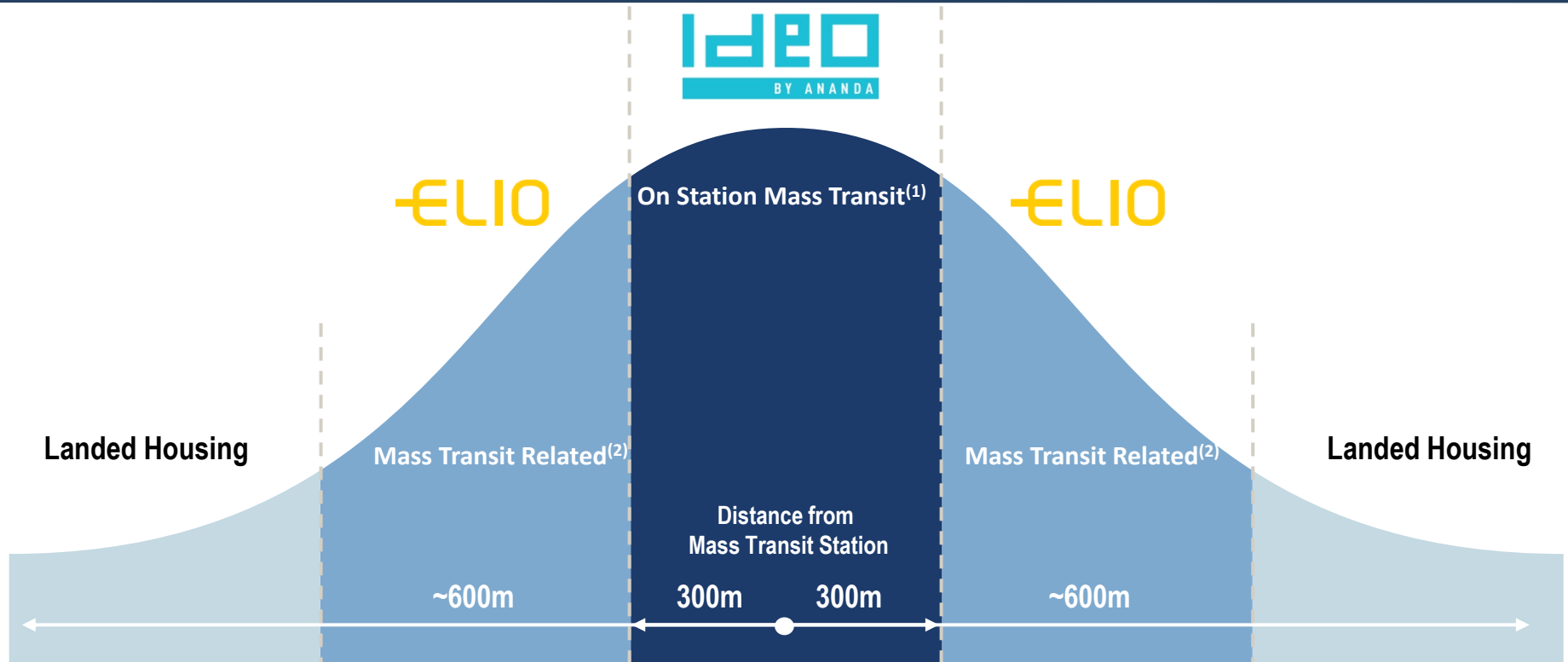
222 สถานี



ในทุกสถานีที่เพิ่มขึ้นได้เพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ Ideo ในรัศมี 300 เมตร และแบรนด์ Elio ในรัศมี 301-600 เมตร

Source: CBRE Research and Consulting.

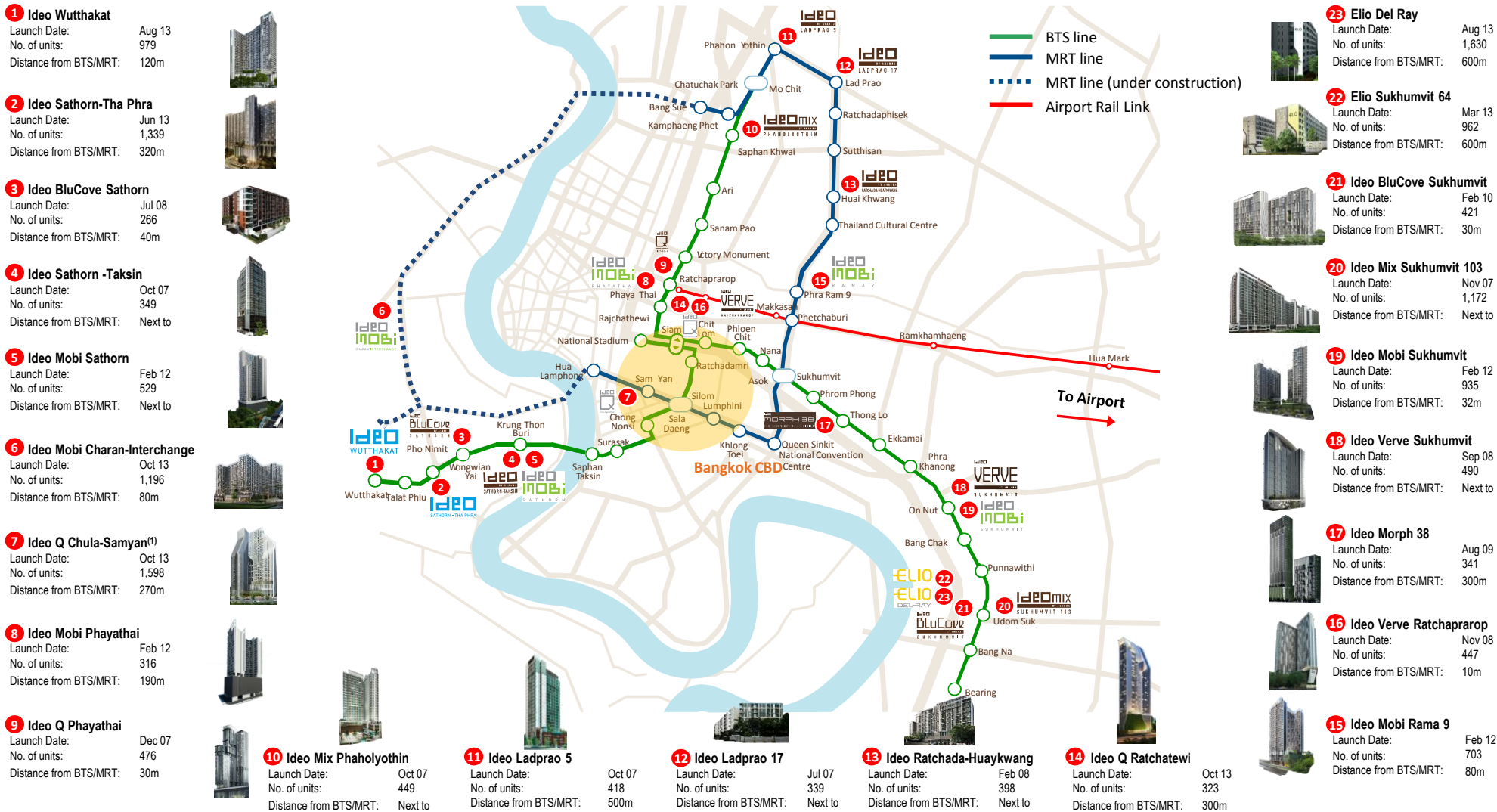
นำเสนอสินค้าในทำเลที่ใช้ประโยชน์จาก “Demand Generators”



แบรนด์ IDEO ในระยะ 300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า ขณะที่แบรนด์ ELIO ในระยะ 301-600 เมตร
บ้านจัดสรร บริเวณชานเมืองที่มีความหนาแน่นต่ำกว่า

1. Condominium projects located within 300 meters from a mass transit railway station as defined by CBRE Research and Consulting.
2. Condominium projects located within 301 meters to 600 meters from a mass transit railway station as defined by CBRE Research and Consulting.

พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในแนวรถไฟฟ้า

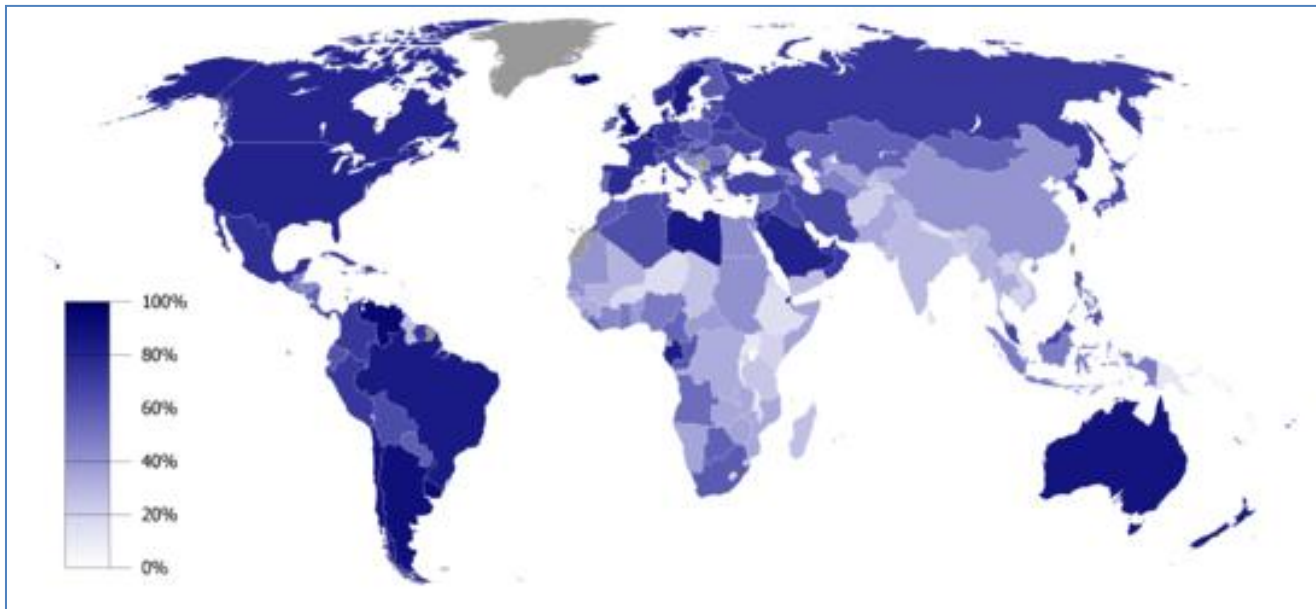


Source: Ananda Development PCL.

Note: Number of units is as of 30 September 2013 except Ideo Mix Sukhumvit 103 which its number of units is as of 30 June 2013.

1. A project under Ananda MF Asia Co., Ltd, a joint venture company with SEA Investment Five Pte. Ltd., a subsidiary of Mitsui Fudosan Co. Ltd. ANAN owns a 49.0% interest in the joint venture.

การพัฒนาเข้าสู่สังคมเมือง

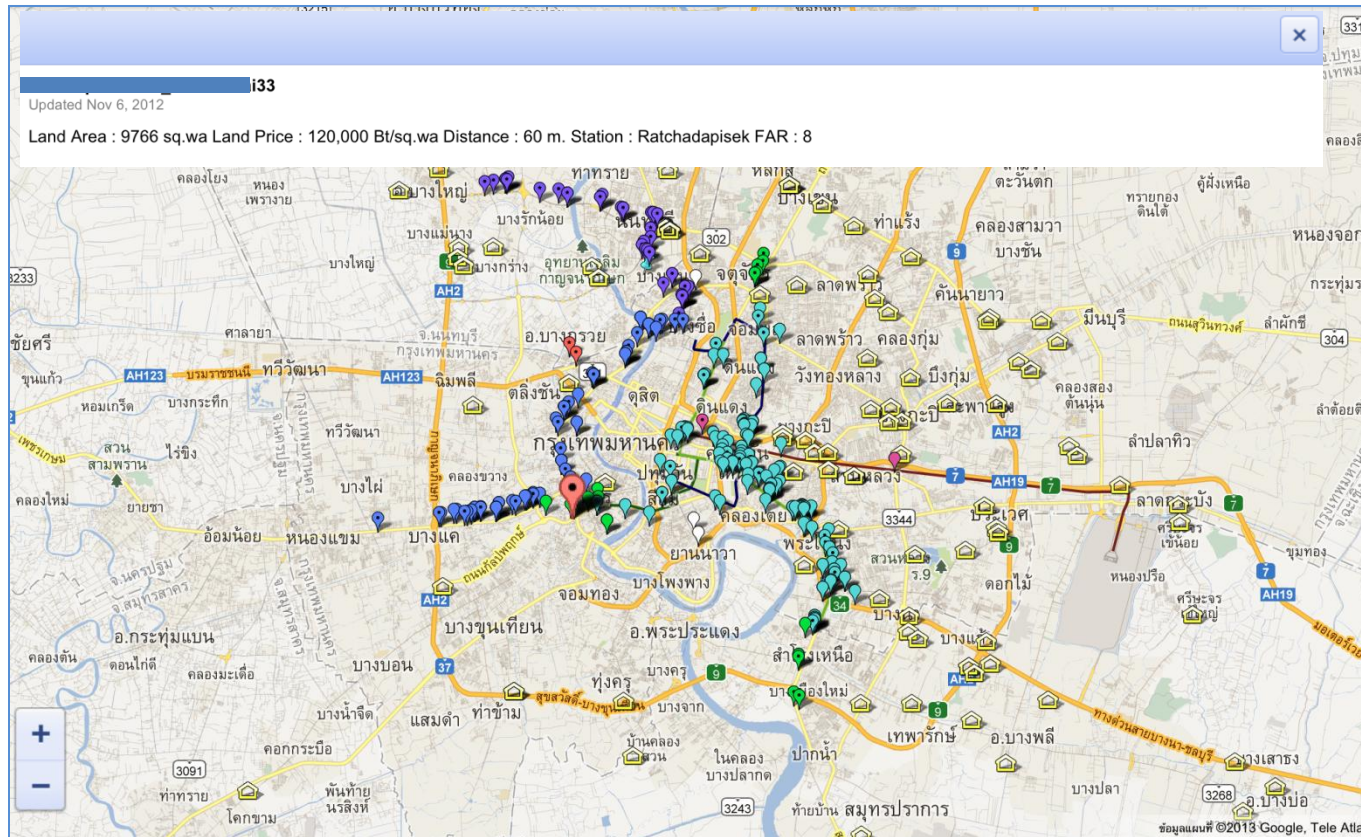


World Urbanization Prospects, the 2011 Revision from United Nations

ไทยมีการพัฒนาเข้าสู่สังคมเมืองในลำดับที่155
ต่ำกว่าประเทศลาวและประเทศแอฟริกา

146		Somalia	37.7
147		Uzbekistan	36.2
148		Pakistan	36.2
149		Bhutan	35.6
150		Guinea	35.4
151		Kyrgyzstan	35.3
152		Mali	34.9
153		Democratic Republic of the Congo	34.3
154		Laos	34.3
155		Thailand	34.1
156		Sudan	33.2
157		Burma	32.6
158		Yemen	32.3
159		Saint Kitts and Nevis	32.0
160		India	31.3
161		Mozambique	31.2
—		Jersey	31.2
—		Guernsey	31.2
162		Antigua and Barbuda	29.8
163		Madagascar	32.6
164		Nepal	31.0
165		Vietnam	31.0
166		Bangladesh	28.4

ฐานข้อมูลขนาดใหญ่สำหรับการซื้อที่ดิน



- ❖ มีจำนวนที่ดินที่สามารถซื้อได้มากกว่า 400 แปลง
- ❖ ศึกษากฎเกณฑ์ในการพัฒนาโครงการสำหรับการแบบจำลองทางการเงิน
- ❖ มีฐานข้อมูลสำหรับคอนโดมิเนียมที่เปิดขายย้อนหลัง 5 ปี ในรอบ 4 ก.ม. จากระถไฟฟ้า
- ❖ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ในตลาดสามารถแก้ปัญหาการถือครอง และประเด็นกฎหมาย

ผู้ร่วมทุนที่มากด้วยชื่อเสียงและประสบการณ์



ภาพรวมการร่วมทุน

- ม.ย. 2549 อนันดาก่อตั้ง ADO บริษัทร่วมทุนกับ Pramerica เพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรรอบ สนามบินสุวรรณภูมิ
- พ.ค. 2550 อนันดาก่อตั้ง AD2 บริษัทร่วมทุนกับ Pramerica เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า
- Pramerica เป็นหนึ่งธุรกิจการลงทุนในอสังหาของกลุ่มพรูเดนเชียล ซึ่งมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารกว่า 53,000 ล้านดอลลาร์ และ 8,100 ล้านดอลลาร์ในเอเชีย ณ 31 มี.ค. 56
- อนันดาซื้อส่วนของ ADO และ AD2 จาก Pramerica ในเดือนธ.ค. 55 และ พ.ย. 53 ตามลำดับ

การร่วมทุนกับ Pramerica

	ประเภท	จำนวน	มูลค่า GDV ⁽²⁾ (พันล้านบาท)
ADO	บ้านจัดสรร	7	~11.7
AD2	คอนโดมิเนียม	12	~20.1

Source: Ananda Development PCL.

1. Market data as of June 2013.
2. As of 30 June 2014.

ภาพรวมการร่วมทุน

- ม.ย. 2556 อนันดาเข้าร่วมทุนกับ Mitsui Fudosan.
- Mitsui Fudosan เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งในญี่ปุ่นวัดโดยเกณฑ์รายได้
- มูลค่าทางการตลาดหนึ่งล้านล้านบาท
- อันดับหนึ่งในจาก Quality Survey ในญี่ปุ่นปี 2557
- อนันดาคาดหวังได้รับประโยชน์จากการปฏิบัติงานที่เป็นเลิศของ Mitsui Fudosan ในเรื่องของการบริหารความเสี่ยง การก่อสร้าง การบริหารโครงการ การขายและการตลาด (กลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่น)
- เปิดขายโครงการร่วมทุนแล้ว 3 โครงการพร้อมเปิดโครงการใหม่อีกต่อเนื่อง

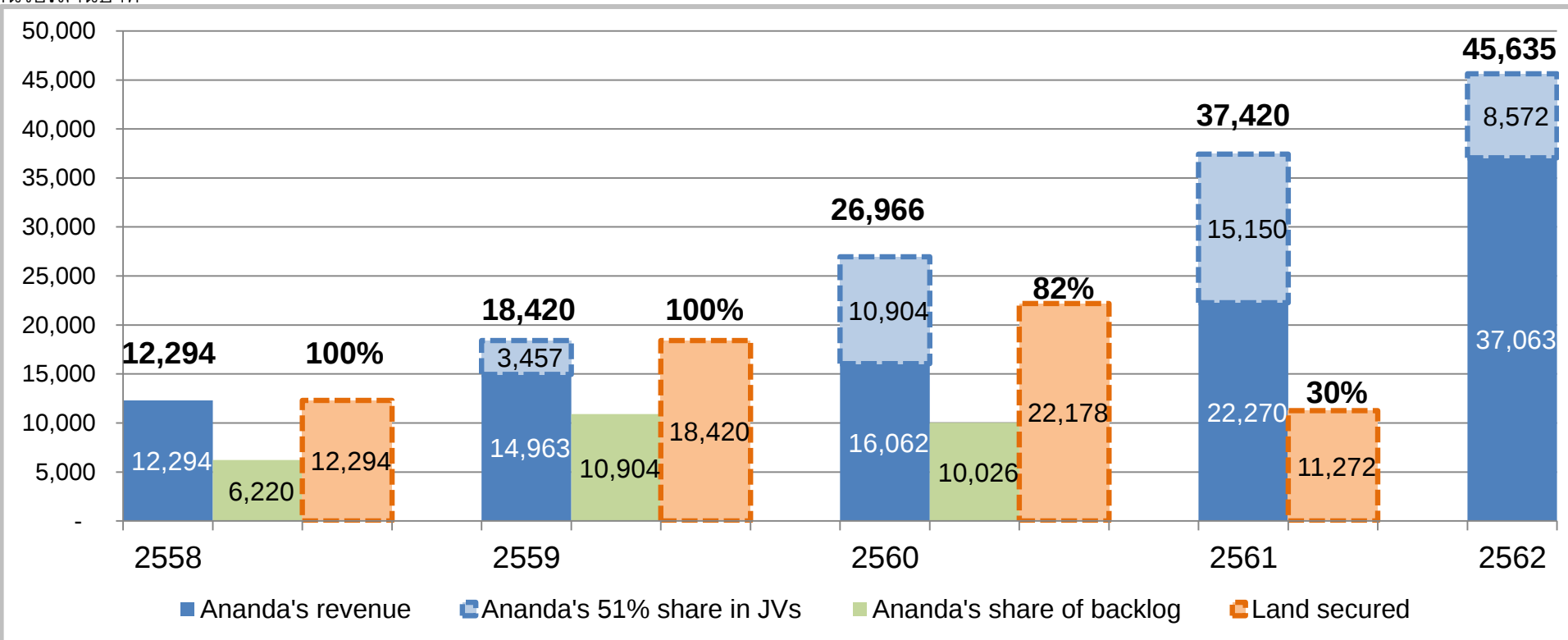
โครงการร่วมทุนล่าสุด

โครงการ	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	เปิด ขาย	โอน
แอสตัน อโศก	783	6,704	ก.ย. 57	2018
ไอดีโอคิว สยาม-ราชเทวี	550	3807	ก.ย. 57	2018



แผนธุรกิจในช่วง 5 ปีข้างหน้า

หน่วย: ล้านบาท



ที่ดินพร้อมรองรับการรับรู้รายได้ในอีก 3 ปี ข้างหน้า

ในปีหน้าจะมีการเติบโตรายได้ถึง 50% ต่อปี

ยอดขายรอรับรู้รายได้ในปี 2558 และ 2559 กว่า 51% และ 59% ตามลำดับ

ยอดขายรอรับรู้รายได้ ณ สิ้นปี 2557 อยู่ในระดับ 27,100 ล้านบาท

แผนธุรกิจ 5 ปี ตั้งอยู่ในสมมติฐานว่า ไม่มีการเพิ่มทุน และรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนในระดับ 1 เท่า

งบกำไรขาดทุนไตรมาส 3 ปี 2557 (ไตรมาสเทียบกับไตรมาส)

	ไตรมาส 3 ปี 2557		ไตรมาส 2 ปี 2557		ไตรมาส 3 ปี 2556		% Q-o-Q	% Y-o-Y
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้รวม	2,024	100%	2,519	100%	1,127	100%	(20%)	80%
กำไรจากการขายที่ดิน ¹	110	5%	0	0%	0	0%	N/A	N/A
รายได้อื่น	59	3%	26	1%	8	1%	124%	596%
กำไรขั้นต้น ²	735	40%	900	36%	412	37%	(18%)	78%
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	417	21%	483	19%	460	41%	(14%)	(9%)
ค่าใช้จ่ายขาย	203	10%	231	9%	234	21%	(12%)	(13%)
ค่าใช้จ่ายบริหาร	214	11%	252	10%	225	20%	(15%)	(5%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	0	0%	1	0%	18	2%	(100%)	(100%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)	(132)	(7%)	(10)	0%	(12)	(1%)	N/A	N/A
กำไรก่อนภาษีและดอกเบี้ยจ่าย	354	17%	432	17%	(70)	(6%)	(18%)	N/A
ดอกเบี้ยจ่าย	56	3%	56	2%	43	4%	0%	29%
กำไรก่อนภาษี	298	15%	376	15%	(113)	(10%)	(21%)	N/A
ภาษีเงินได้	73	24%	58	15%	(17)	N/A	26%	N/A
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	225	11%	319	13%	(96)	(9%)	(29%)	N/A
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.07		0.10		(0.03)		(29%)	N/A

Note: ¹ ราคาขายที่ดินมูลค่า 1,285 ล้านบาท

² ไม่รวมกำไรจากการขายที่ดินและรายได้อื่น

งบดุลไตรมาส 3 ปี 2557 : ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

	ไตรมาส 3 ปี 2557	ไตรมาส 2 ปี 2557	ไตรมาส 3 ปี 2556	% Q-o-Q	% Y-o-Y
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท		
เงินสด	1,579	2,441	1,194	(35%)	32%
สินทรัพย์	16,337	16,332	12,558	0%	30%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,797	7,976	4,758	(2%)	64%
หนี้สิน	10,070	10,191	7,679	(1%)	31%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,266	6,141	4,879	2%	29%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (เท่า)	1.6	1.7	1.6	(3%)	2%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ ส่วนทุน (Net Cash IBD/E) (เท่า)	1.0	0.9	0.7	10%	36%

โครงการใหม่ปี 2557

ณ 30 ธันวาคม 2557

โครงการ	เปิดขาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	%ยอดขายสุทธิ	ยอดขายรอรับรู้รายได้ (ล้านบาท)	มูลค่ารอการขาย (ล้านบาท)
AD17: แอชตัน อโศก ¹	Sep-14	6,704	97.5%	6,537	168
AD17: ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	Sep-14	3,807	91.2%	3,489	335
AD16: ไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง-อินเตอร์เซ็นจ์	Sep-14	1,816	60.6%	1,107	720
AD16: ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์เกต	Sep-14	2,627	46.7%	1,239	1,413
มูลค่ารวม		14,954		12,372	2,636



Ananda Member Club Event



Paragon Event



2558 - ปีแห่งการเป็นผู้นำ

- ✓ ในปี 2557 บริษัทยังคงเป็นผู้นำคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า แม้จะมีการเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าปี 2556
- ✓ ในปี 2558 เปิดโครงการใหม่มากขึ้นจากวงจรของเงินที่ทุน
- ✓ มุ่งสู่การเป็นผู้นำในตลาดคอนโดมิเนียม
- ✓ ในปี 2558 ลำดับความสำคัญยังคงเหมือนเดิม

❖ ลำดับความสำคัญ

- ควบคุมค่าใช้จ่าย
- ให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกสำหรับยอดขายและการทำการตลาดในสินค้าที่พร้อมโอนได้ทันที
- ตั้งเป้าหมายยอดขายจากโครงการที่จะเปิดใหม่เพียง 40%

❖ ลำดับความสำคัญ (ต่อ)

- เพิ่มอัตรากำไรต่อสินทรัพย์
- เพิ่มอัตรากำไรต่อส่วนผู้ถือหุ้น
- รักษาอัตรากำไรขั้นต้น

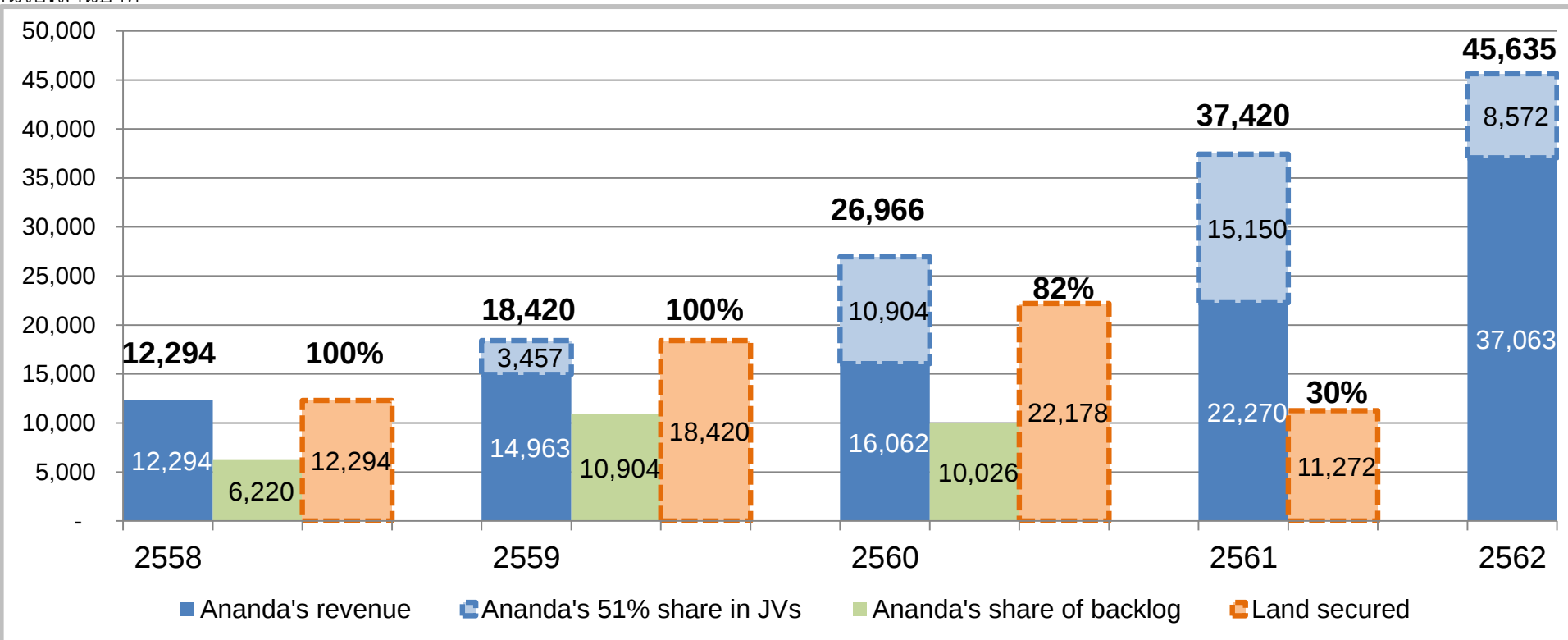
สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายละเอียด	ผลการดำเนินงานจริง ในปี 2556	เป้าหมาย ในปี 2557	เป้าหมาย ในปี 2558
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	8,808	9,500 – 10,500	12,000 – 12,500
มูลค่าที่เปิดโครงการใหม่ (ล้านบาท)	34,213	14,950	28,500 – 29,500
ยอดขาย (ล้านบาท)	21,083	19,500 – 20,500	22,500 – 23,500
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	37%	33%	34%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ณ สิ้นปี	1.10	1.56	2.07
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนทุน ณ สิ้นปี (Net Cash IBD/E)	0.30	0.99	1.27
อัตรากาสิโน	21%	<20% ⁽¹⁾	<20% ⁽¹⁾

หมายเหตุ : (1) ประโยชน์ที่ได้จากการประหยัฒภาษึจากบจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน

แผนธุรกิจในช่วง 5 ปีข้างหน้า

หน่วย: ล้านบาท



ที่ดินพร้อมรองรับการรับรู้รายได้ในอีก 3 ปี ข้างหน้า

ในปีหน้าจะมีการเติบโตรายได้ถึง 50% ต่อปี

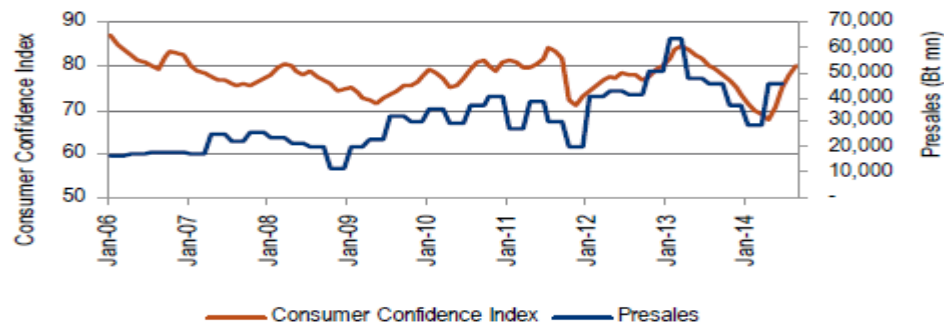
ยอดขายรอรับรู้รายได้ในปี 2558 และ 2559 กว่า 51% และ 59% ตามลำดับ

ยอดขายรอรับรู้รายได้ ณ สิ้นปี 2557 อยู่ในระดับ 27,100 ล้านบาท

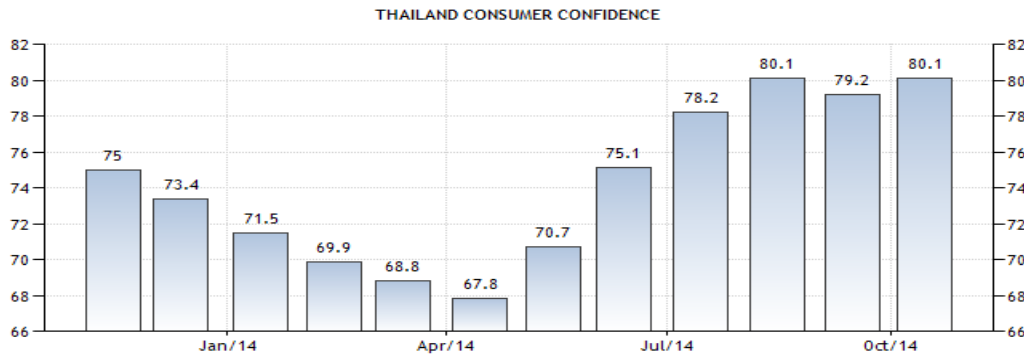
แผนธุรกิจ 5 ปี ตั้งอยู่ในสมมติฐานว่า ไม่มีการเพิ่มทุน และรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนในระดับ 1 เท่า

ปัจจัยมหภาค

- ❖ ผ่านวิกฤตการณ์เมือง และการปฏิวัติมาไม่ถึง 1 ปี
- ❖ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคฟื้นตัว สอดคล้องกับความต้องการซื้อ



Source: Companies; The University of the Chamber of Commerce; Phatra Securities estimates



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | UNIVERSITY OF THE THAI CHAMBER OF COMMERCE

- ❖ ได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจากธนาคาร
- ❖ กลุ่มลูกค้าของบริษัทมีฐานะการเงินดี
- ❖ จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้ายังคงเพิ่มขึ้น

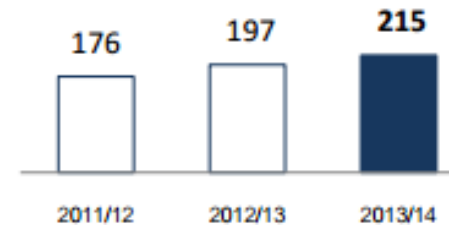
MASS TRANSIT

RIDERSHIP GROWTH

↑ 8.9%

MEDIA

(MN PASSENGERS)



การขยายโครงข่าย รถไฟฟ้า



■■■■■ สายปัจจุบัน
 ■■■■■ กำลังก่อสร้าง
 === === ประมูลในปี 2558

ข้อมูลล่าสุด ณ 12 ม.ค. 58

กำลังก่อสร้าง

- สายสีม่วง: บางซื่อ - บางใหญ่ (12 ส.ค. 58)
- สายสีน้ำเงิน: บางซื่อ - บางแค - หัวลำโพง (2562)
- สายสีเขียวเข้ม: แบริ่ง - สมุทรปราการ (2561)
- สายสีแดง: บางซื่อ - ดลิ่งชัน (2560)
- สายสีแดง: บางซื่อ - รังสิต (2561)
- สายสีเขียวเข้ม: หมอชิต - คูคต (2563)

ประมูลในปี 2558

- สายสีแดงอ่อน : บางซื่อ - พญาไท - หัวลำโพง - หัวหมาก (2562)
- สายสีส้ม: ศูนย์วัฒนธรรม - มินบุรี (2563)
- สายสีชมพู: แคราย - มินบุรี (2563)
- สายสีเหลือง: ลาดพร้าว - คลองตัน (2564)
- แอร์พอร์ตลิงค์: พญาไท - ดอนเมือง (2562)

แผนงานในอนาคต

- การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเท่าตัว
- ขึ้นเป็นเบอร์หนึ่งในคอนโดทั่วประเทศในปี 2558
- รายได้เติบโตอย่างรวดเร็วหลังจากปีนี้ เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ 50% ต่อปีระหว่างปี 2558-2561 อยู่ในระดับกว่า 37,000 ล้านบาท
- ปรับเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง ทั้งด้านระยะเวลา ต้นทุน และคุณภาพจากการถ่ายทอดเทคโนโลยีจาก Mitsui Fudosan
- การเติบโตที่รวดเร็วของโครงข่ายรถไฟฟ้า ซึ่งได้สร้างความต้องการซื้อเพิ่มขึ้น

อนันดาฯ มุ่งสู่ความเป็นผู้นำอย่างมีวินัย

Thank you



Ananda Development PLC
2014

Contact:

Dr. John Millar
Head of Financial Strategy and Investor Relations
Ananda Development Public Company Limited
john@ananda.co.th
+662 697 3300 Mobile: +66 877 99 1946