

6. โครงการในอนาคต

การเข้าซื้อหุ้นบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด

ที่ประชุมกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2555 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด (“ADO”) ทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมคือ TMW Ananda GmbH (“TMW”) คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมด 6,484,906 หุ้น หรือคิดเป็นจำนวนร้อยละ 48.26 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ADO ที่ราคา 1,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ หุ้น ADO ทั้งหมดจำนวน 6,484,906 หุ้นที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อจาก TMW ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,146,370 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิกลุ่ม ก จำนวน 316,920 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิกลุ่ม ข จำนวน 33,360 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิกลุ่ม ค จำนวน 1,673,560 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิกลุ่ม ง จำนวน 314,696 หุ้น

ทั้งนี้ ก่อนการเข้าซื้อ ADO บริษัทฯ และ TMW จะทำการแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว (“SCI”) จำนวน 2,088.80 ล้านบาทเป็นหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิ และการเข้าซื้อหุ้นของ ADO จำนวน 1,000 ล้านบาทดังที่ได้กล่าวข้างต้นจะรวมถึงหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดจากการแปลงหนี้เป็นทุนด้วย

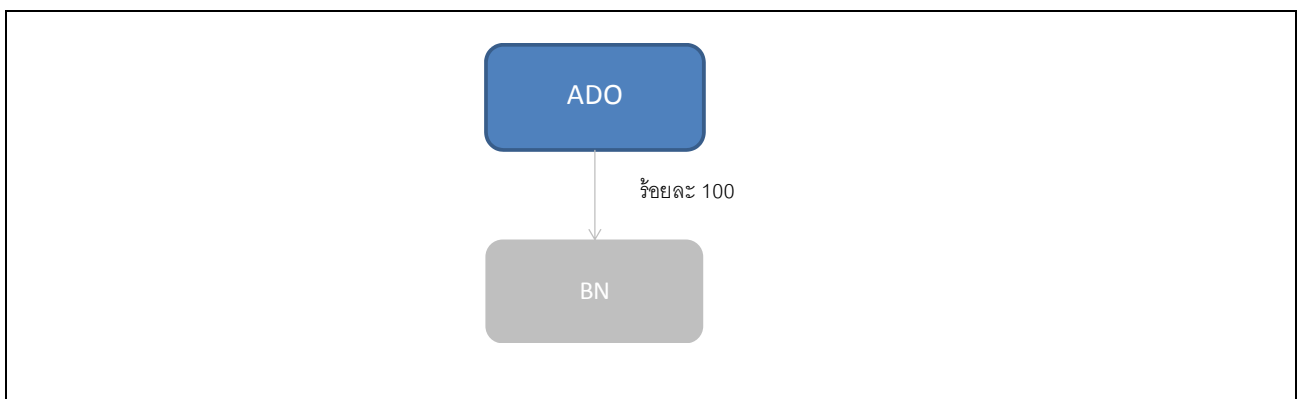
เหตุผลและวัตถุประสงค์ในการเข้าซื้อ ADO

บริษัทฯ เห็นว่าโครงการบ้านจัดสรรของ ADO และ BN มีศักยภาพที่จะพัฒนาเพื่อจำหน่ายต่อไป ที่ผ่านมา บริษัทฯ เป็นผู้รับจ้างบริหารการพัฒนาโครงการทั้งหมดของ ADO และ BN จึงทำให้บริษัทฯ มีความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้า สภาพตลาดของ ADO เป็นอย่างดี โดยสินทรัพย์ของ ADO และ BN นั้นยังอยู่ในสภาพที่ดีและสามารถเริ่มดำเนินการพัฒนาต่อได้ทันที นอกจากนี้ การเข้าซื้อ ADO ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรยังเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงทางด้านผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

ราคาที่บริษัทฯ เข้าซื้อในครั้งนี้จะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ ADO และ BN ในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้บริษัทฯ จะสามารถกำหนดราคาขายที่ต่ำลงได้

โครงสร้างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดมีบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท บ้านนิรวานา จำกัด (“BN”) โดยเป็นการถือหุ้นร้อยละ 100



ADO และ BN มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมดจำนวน 7 โครงการ โดยโครงการบ้านจัดสรรบางโครงการ จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของทั้ง ADO และ BN โดยรายละเอียดโครงการภายใต้ ADO และ BN มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย
1. ไวกิก ชอร์	ADO
2. ซิมิลัน รีฟ	ADO
3. มัลดีฟ บีช	ADO และ BN
4. บาห์ลี บีช	ADO และ BN
5. ลันตา รีสอร์ท	ADO
6. มัลดีฟ ปาล์ม	ADO
7. จาวาเบย์	BN

โครงสร้างการถือหุ้นบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด

หลักทรัพย์ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ประกอบด้วยหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ 4 กลุ่ม โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้แก่ บริษัทฯ และ TMW ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศเยอรมันและถือเป็นบุคคลต่างด้าว รายละเอียดสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด มีดังนี้

หลักทรัพย์	สิทธิออกเสียง	จำนวนหุ้น				สิทธิออกเสียง			
		บริษัทฯ		TMW		บริษัทฯ		TMW	
		หุ้น	ร้อยละ	หุ้น	ร้อยละ	เสียง	ร้อยละ	เสียง	ร้อยละ
หุ้นสามัญ	1 หุ้น ต่อ 1 เสียง	218,225	5.00	4,146,370	95.00	218,225	5.00	4,146,369	95.00
หุ้นบุริมสิทธิ กลุ่ม ก	100 หุ้น ต่อ 1 เสียง	16,680	5.00	316,920	95.00	167	5.00	3,169	95.00
หุ้นบุริมสิทธิ กลุ่ม ข	100 หุ้น ต่อ 1 เสียง	22,240	40.00	33,360	60.00	222	40.00	334	60.00
หุ้นบุริมสิทธิ กลุ่ม ค	100 หุ้น ต่อ 1 เสียง	6,694,240	80.00	1,673,560	20.00	66,942	80.00	16,736	20.00
หุ้นบุริมสิทธิ กลุ่ม ง	100 หุ้น ต่อ 1 เสียง	-	-	314,696	100.00	-	-	3,147	100.00
รวม		6,951,385	51.74	6,484,906	48.26	285,557	6.41	4,169,754	93.59

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ ซึ่งเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.74 แต่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 6.41 ในขณะที่ TMW ซึ่งถือเป็นนิติบุคคลต่างด้าวมมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 48.26 แต่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 93.59

ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และ TMW ณ วันเข้าซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงจากตารางข้างต้น เนื่องจากก่อนการเข้าซื้อ ADO บริษัทฯ และ TMW จะมีการแปลงหนี้ SCI จำนวน 2,088.80 ล้านบาทเป็นหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิ อย่างไรก็ตามการเข้าซื้อหุ้น ADO จำนวน 1,000 ล้านบาท จะรวมถึงหุ้นที่เกิดจากการแปลงหนี้เป็นทุนทั้งหมด ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าซื้อ ADO บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงรายเดียวของ ADO โดยถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านทางหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ

สำหรับการจ่ายเงินปันผลของหลักทรัพย์แต่ละกลุ่มจะมีสัดส่วนต่างกันออกไปโดยขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน (IRR) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับเงินปันผลในรูปแบบขั้นบันไดตามผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน (IRR) ดังนี้

ผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน (IRR)	สัดส่วนที่บริษัทฯ ได้รับเงินปันผล (ร้อยละ)
IRR < ร้อยละ 15	5.0
ร้อยละ 15 < IRR < ร้อยละ 25	40.0
ร้อยละ 25 < IRR < ร้อยละ 75	80.0
IRR > ร้อยละ 75	0.0

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ ADO

ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลลักษณะผลิตภัณฑ์ และสถานะการขายของโครงการ ADO ปัจจุบัน ได้ในหัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์หน้า 86

รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ADO

ณ 31 พ.ค. 2555 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้ประเมินราคาโครงการ ADO ทั้ง 7 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)
1. ลันตา รีสอร์ทไทป์	89.00
2. มัลดีฟ ปาล์ม	130.00
3. ไวกิกิ ซอร์	111.00
4. สิมรัน รีฟ	131.00
5. มัลดีฟ บีช	262.00
6. บาหลี่ บีช	451.00
7. จาวา เบย์	242.00
รวม	1,416.00

รายละเอียดยอดการขายรายโครงการแบ่งตามจำนวนหลัง

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ททไลฟ์	26	9.67	19	4.19	6	12.50	(1)	(1.67)
มัลดีฟส์ปาล์ม	68	25.28	91	20.04	49	102.08	(3)	(5.00)
ไวก็ทเซอร์	14	5.20	25	5.51	(1)	(2.08)	2	3.33
ลิมิตินส์	22	8.18	20	4.41	1	2.08	6	10.00
มัลดีฟส์บีช	61	22.68	112	24.67	20	41.67	(5)	(8.33)
บาหลีบิซ	78	29.00	187	41.19	(27)	(56.25)	61	101.67
รวม	269	100.00	454	100.00	48	100.00	60	100.00

รายละเอียดยอดการขายรายโครงการแบ่งตามมูลค่า

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ททไลฟ์	109.28	13.42	83.00	6.73	24.36	11.57	(5.09)	(4.57)
มัลดีฟส์ปาล์ม	215.83	26.50	283.32	22.96	148.62	70.59	(6.11)	(5.48)
ไวก็ทเซอร์	83.47	10.25	145.42	11.78	(2.25)	(1.07)	8.88	7.97
ลิมิตินส์	87.73	10.77	83.25	6.75	3.12	1.48	21.27	19.10
มัลดีฟส์บีช	178.74	21.95	327.63	26.55	78.47	37.27	(8.48)	(7.62)
บาหลีบิซ	139.39	17.11	311.43	25.24	(41.78)	(19.85)	100.92	90.60
รวม	814.43	100.00	1,234.05	100.00	210.53	100.00	111.38	100.00

หมายเหตุ: ตัวเลขที่มีค่าลบหมายถึงมีการยกเลิกการขาย

รายละเอียดยอดการโอนกรรมสิทธิ์รายการแบ่งตามจำนวนหลัง

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ทไลฟ์	27	8.77	19	5.22	4	2.16	3	7.50
มัลดีฟส์ปาล์ม	67	21.75	67	18.41	61	32.97	6	15.00
ไวก็ทเซอร์	16	5.19	23	6.32	4	2.16	1	2.50
ลิมิตันส์	21	6.82	17	4.67	6	3.24	3	7.50
มัลดีฟส์บีช	95	30.84	97	26.65	52	28.11	8	20.00
บาห์ลีบีช	82	26.62	141	38.74	58	31.35	19	47.50
รวม	308	100.00	364	100.00	185	100.00	40	100.00

รายละเอียดยอดการโอนกรรมสิทธิ์รายการแบ่งตามมูลค่า

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ทไลฟ์	105.32	12.07	78.60	7.86	17.21	3.54	10.18	10.31
มัลดีฟส์ปาล์ม	203.60	23.34	209.64	20.97	185.82	38.16	17.96	18.20
ไวก็ทเซอร์	85.43	9.79	122.71	12.27	20.05	4.12	4.42	4.48
ลิมิตันส์	81.31	9.32	68.90	6.89	20.62	4.23	9.85	9.98
มัลดีฟส์บีช	257.34	29.50	274.83	27.49	162.47	33.37	24.40	24.73
บาห์ลีบีช	139.48	15.99	245.10	24.52	80.72	16.58	31.87	32.30
รวม	872.48	100.00	999.78	100.00	486.89	100.00	98.69	100.00

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ADO หลังจากเข้าซื้อ

กลยุทธ์ทางด้านการขาย

บริษัทฯ จะปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเป็นแบบ “บ้านพร้อมอยู่” (Pre-built) จากเดิมที่ ADO พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรแบบ “บ้านสร้าง” (Pre-sales) ทั้งนี้ การขายบ้านพร้อมอยู่มีความได้เปรียบมากกว่าการขายบ้านสร้าง เนื่องจากทั้งโครงการและบ้านเสร็จสมบูรณ์ สวยงาม ทำให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจซื้อได้รวดเร็ว และมีแนวโน้มที่จะไม่เปลี่ยนใจในภายหลัง

ทั้งนี้ โครงสร้างทางการเงินเดิมของ ADO กับผู้ถือหุ้นเดิมและสถาบันการเงิน ไม่เอื้ออำนวยให้ ADO พัฒนาบ้านพร้อมอยู่ได้จึงเป็นสาเหตุให้ยอดขายในอดีตต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าซื้อบริษัทฯ จะมีความพร้อมในการพัฒนาโครงการแบบบ้านพร้อมอยู่ได้ ซึ่งคาดว่าจะทำให้ยอดขายปรับตัวดีขึ้น

กลยุทธ์ทางด้านราคา

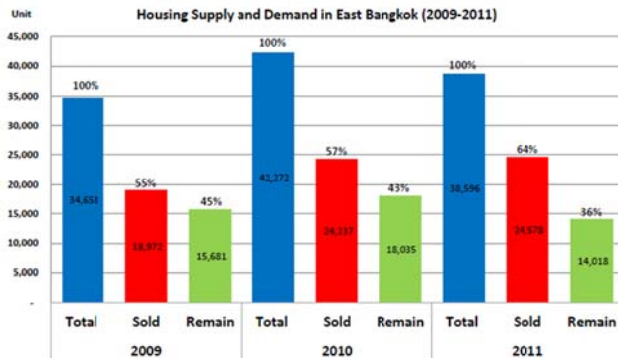
การเข้าซื้อ ADO ที่ราคา 1,000 ล้านบาทซึ่งต่ำกว่าราคาตามบัญชีจะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการเข้าซื้อ ADO ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์ในการลดราคาบ้านจัดสรรของโครงการลงเพื่อที่จะเพิ่มยอดขายนอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตของ ADO

กลยุทธ์ทางการตลาด

- โปรโมชัน: จัดรายการส่งเสริมการขายด้วยราคาขายใหม่ที่ปรับลดลง รวมถึงจัดแคมเปญลดค่าธรรมเนียมที่ทำให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจได้ง่ายขึ้น
- การจัดกิจกรรม: จัดงานเปิดตัวใหญ่โครงการทั้ง 7 โครงการอีกครั้งที่พื้นที่ของโครงการเพื่อให้ลูกค้าสามารถได้รับประสบการณ์ของการเข้าอยู่ในพื้นที่จริง
- ปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการ: โดยจะทำการปรับปรุงภูมิทัศน์สำคัญต่างๆ เพื่อเพิ่มความน่าสนใจแก่ลูกค้าที่มาชมโครงการ
- สื่อประชาสัมพันธ์: เพื่อเพิ่มการเข้าถึงลูกค้าผ่านทางสื่อโฆษณาโทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ วิทยุ นิตยสาร รวมถึงป้ายบิลบอร์ด ไบปลิว

ข้อมูลอุตสาหกรรมของโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO

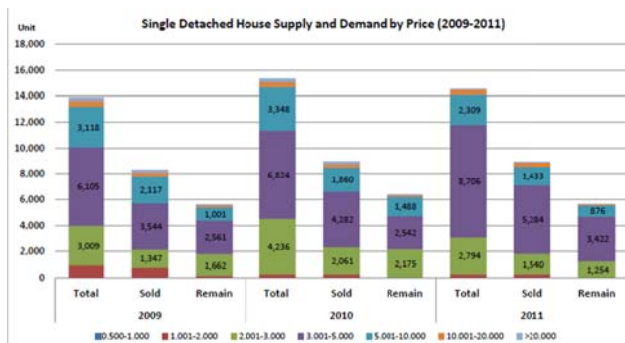
อุปสงค์และอุปทานบ้านจัดสรรในบริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

- ยอดขายบ้านจัดสรรในปี 2552 – 2554 มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2554 มีจำนวนลดลง ทำให้จำนวนยูนิตเหลือขายมีจำนวนลดลง

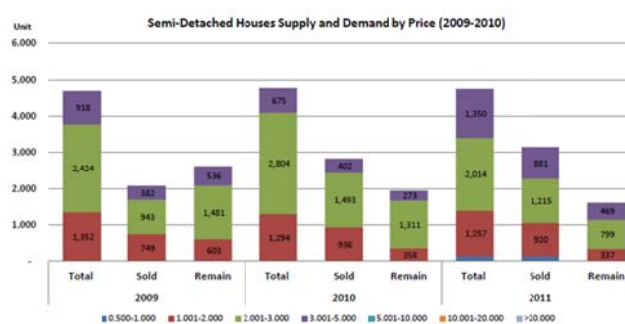
อุปสงค์และอุปทานบ้านเดี่ยวในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

- อุปสงค์ของบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3 – 5 ล้านบาทมีอัตราเติบโตต่อเนื่องในปี 2552 - 2554
- อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2554 มีจำนวนลดลงจากปี 2553

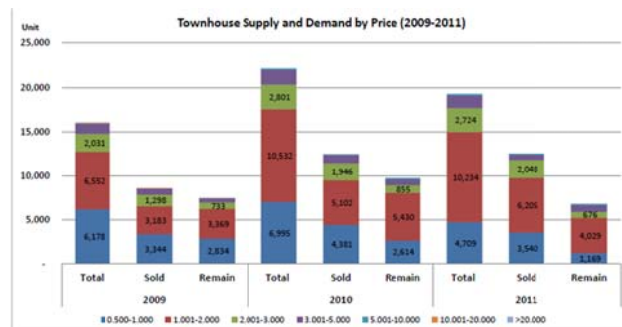
อุปสงค์และอุปทานบ้านแฝดในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

- อุปสงค์ของบ้านแฝดในระดับราคา 2-3 ล้านบาทมีอัตราเติบโตต่อเนื่องในปี 2552 - 2554
- อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2554 มีจำนวนลดลงจากปี 2553

อุปสงค์และอุปทานทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

- อุปสงค์ของทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1 - 2 ล้านบาทมีอัตราเติบโตต่อเนื่องในปี 2552 - 2554
- อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2554 มีจำนวนลดลงจากปี 2553

ข้อมูลการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จัดทำข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เพื่อที่จะแสดงผลกระทบของรายการที่สำคัญที่จะผลต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 และ 31 ธันวาคม 2554 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

1. ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัทฯ ได้ตกลงทำรายการยกเว้นดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และรวมถึงตกลงทำรายการเพิ่มทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวโดยสิทธิก่อนที่บริษัทฯ จะทำรายการซื้อบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ณ วันที่ 1 มกราคม 2554
2. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ได้จัดการให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินสินทรัพย์ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งบันทึกไว้ในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 และพบว่ามีราคาประเมินรวมจำนวน 1,416 ล้านบาท ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่ามูลค่าคงเหลือตามบัญชีจำนวน 1,149 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ ได้จัดทำข้อมูลเสมือนหนึ่งว่าค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 1,149 ล้านบาทนี้ได้ถูกบันทึกไว้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ในงบการเงินของบริษัทดังกล่าวแล้ว โดยถือว่ารายการผลขาดทุนจากการด้อยค่านี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าซื้อกิจการของบริษัทฯ
3. การจัดทำข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่นี้ได้ถือเสมือนว่ารายการซื้อ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เกิดขึ้นในวันที่ 1 มกราคม 2554 และถือเสมือนว่าบริษัทฯ ทำการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 4.4 ล้านบาทและบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายทั้งจำนวนในวันที่ 1 มกราคม 2554 เช่นกัน ภายหลังจากรายการตามข้อสมมติฐานข้อที่ 1 และ 2 ข้างต้นได้เกิดขึ้น บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดและบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯในสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และบริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์ หนี้สินและผลการดำเนินงานของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดและบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด เข้ามารวมในข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554
4. ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด บริษัทฯได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ และสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนครั้งนี้มีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset Acquisition) ไม่ใช่การซื้อธุรกิจ
5. บริษัทฯ บันทึกเงินค้างจ่ายค่าหุ้นจำนวน 1,000 ล้านบาทเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้นเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียน โดยเป็นไปตามข้อกำหนดการชำระค่าหุ้นในปี 2556 และ 2557

รายการปรับปรุง

1. บริษัทฯ ปรับปรุงผลกระทบที่เกิดจากการยกเว้นดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด โดยบันทึกตัดยอดคงเหลือของดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นจำนวน 10 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2554 และได้บันทึกรายการเพิ่มทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิจำนวน 104 ล้านบาท
2. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ทำการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 จำนวนรวม 1,149 ล้านบาท
3. บริษัทฯ บันทึกรายการซื้อเงินลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ในราคา 1,000 ล้านบาทโดยบันทึกเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้น และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 4.4 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554
4. บริษัทฯ บันทึกยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จำนวน 9 ล้านบาทไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในบริษัทย่อย
5. บริษัทฯ บันทึกรายการซื้อสินทรัพย์สุทธิของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด โดยปันส่วนต้นทุนรวมในการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (จำนวนรวมของยอดเหลือตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิที่บริษัทฯ เคยบันทึกไว้ และจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติม) ให้แก่สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับจากการซื้อในงบการเงินรวมโดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่ซื้อ
ทั้งนี้ไม่มีการบันทึกค่าความนิยม กำไรจากการต่อรองราคา รวมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากรายการนี้มีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิไม่ใช่การซื้อธุรกิจ
6. ในการจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ที่ถือเสมือนว่ารายการซื้อบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ ได้กลับรายการสำรองขาดทุนจำนวน 20 ล้านบาทที่บริษัทฯ ได้เคยบันทึกในงบการเงินเฉพาะกิจการก่อนวันที่เข้าทำรายการซื้อสำหรับขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารโครงการตามสัญญาที่บริษัทฯ ทำกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด
การกลับรายการสำรองในงบการเงินรวมนี้ บริษัทฯ บันทึกหักออกจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2554
7. งบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ได้ถูกนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 โดยเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมทั้งสองบริษัท โดยได้มีการตัดรายการระหว่างกันที่สำคัญดังต่อไปนี้ออกจากงบการเงินรวมของข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่
 - ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด และรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ เช่น รายได้และต้นทุน สินทรัพย์ หนี้สิน และสำรองผลขาดทุนที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด
 - รายการดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิที่บริษัทฯ และที่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้เคยบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดคุณสมบัติฐานและรายการปรับปรุงโดยละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 7 ข้อมูลการเงิน
ประหนึ่งทำใหม่

เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่และงบการเงินจริง ณ 31 ธ.ค. 54 และ 30 มิ.ย. 2555

งบดุล	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		ไตรมาส 2 ปี 2555		ปี 2554		ไตรมาส 2 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	110.25	1.16	349.97	3.94	62.18	0.69	311.55	3.72
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19.48	0.20	55.17	0.62	95.12	1.06	132.49	1.58
รายได้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	-	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
งานระหว่างการบริหารโครงการ	-	-	-	-	164.26	1.83	168.80	2.02
สินค้าคงเหลือ	1.23	0.01	1.06	0.01	1.23	0.01	1.06	0.01
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	7,788.59	81.85	7,038.17	79.33	6,958.46	77.72	6,239.79	74.51
ต้นทุนการพัฒนาคที่ดิน	1.53	0.02	1.53	0.02	1.53	0.02	1.53	0.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	55.38	0.58	208.82	2.35	55.38	0.62	208.82	2.49
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	102.25	1.07	109.16	1.23	75.38	0.84	81.54	0.97
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,078.71	84.89	7,763.88	87.51	7,413.53	82.81	7,145.59	85.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน	432.63	4.55	182.43	2.06	410.91	4.59	180.56	2.16
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	0.29	0.00	0.25	0.00	10.26	0.11	8.86	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะยาวต่อยลสิทธิแก่และคอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	114.56	1.28	115.34	1.38
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	87.04	0.98	-	-	87.04	1.04
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	443.48	4.66	448.97	5.06	443.48	4.95	448.97	5.36
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	525.02	5.52	363.38	4.10	525.02	5.86	363.38	4.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36.05	0.38	25.88	0.29	35.09	0.39	24.98	0.30
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,437.47	15.11	1,107.95	12.49	1,539.33	17.19	1,229.12	14.68
รวมสินทรัพย์	9,516.18	100.00	8,871.83	100.00	8,952.86	100.00	8,374.71	100.00

งบดุล	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		ไตรมาส 2 ปี 2555		ปี 2554		ไตรมาส 2 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17.96	0.19	257.61	2.90	17.96	0.20	257.61	3.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	470.90	4.95	705.15	7.95	456.72	5.10	691.09	8.25
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4.93	0.05	7.09	0.08	4.93	0.06	7.09	0.08
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการ	-	-	-	-	680.72	7.60	674.67	8.06
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	673.52	7.08	868.09	9.78	666.78	7.45	863.21	10.31
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	443.84	4.66	-	-	443.84	4.96	-	-
สำรองผลขาดทุนสำหรับบริการโครงการ	-	-	-	-	7.41	0.08	6.88	0.08
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.58	0.02	1.43	0.02	1.58	0.02	1.43	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,131.42	43.41	2,980.21	33.59	4,009.10	44.78	2,912.66	34.78
หนี้สินหมุนเวียนอื่น								
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	334.13	3.51	117.11	1.32	334.13	3.73	117.11	1.40
เงินมัดจำ	6.52	0.07	6.55	0.07	6.52	0.07	6.55	0.08
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	157.34	1.65	160.33	1.81	115.76	1.29	123.95	1.48
อื่นๆ	75.17	0.79	80.57	0.91	51.94	0.58	55.38	0.66
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,317.31	66.38	5,184.14	58.43	6,797.40	75.92	5,717.63	68.27
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.75	0.03	2.04	0.02	2.75	0.03	2.04	0.02
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	1,000.00	10.51	1,000.00	11.27	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,098.87	22.06	2,956.26	33.32	2,065.11	23.07	2,922.38	34.90
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18.51	0.19	20.09	0.23	18.51	0.21	20.09	0.24
ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	181.09	1.90	110.71	1.25	181.09	2.02	110.71	1.32
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,301.22	34.69	4,089.11	46.09	2,267.45	25.33	3,055.22	36.48
รวมหนี้สิน	9,618.52	101.08	9,273.24	104.52	9,064.85	101.25	8,772.85	104.75
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 3,666,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท								
(31 ธันวาคม 2552: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)								
(31 ธันวาคม 2553: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท)	366.63	3.85	366.63	4.13	366.63	4.10	366.63	4.38
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท								
(31 ธันวาคม 2552: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)								
(31 ธันวาคม 2553: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท)	200.00	2.10	200.00	2.25	200.00	2.23	200.00	2.39
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	32.55	0.34	20.77	0.23	32.55	0.36	20.77	0.25
กำไรสะสม (ขาดทุน)								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	18.18	0.19	18.18	0.20	18.17	0.20	18.18	0.22
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(353.07)	(3.71)	(640.36)	(7.22)	(362.72)	(4.05)	(637.09)	(7.61)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(102.35)	(1.08)	(401.42)	(4.52)	(111.99)	(1.25)	(398.14)	(4.75)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,516.18	100.00	8,871.83	100.00	8,952.86	100.00	8,374.71	100.00

งบกำไรขาดทุน	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555		ปี 2554		งวด 6 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,970.20	97.67	2,262.35	97.07	5,483.31	96.44	2,163.66	96.66
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	-	-	62.51	1.10	6.05	0.27
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการ	83.58	1.37	39.99	1.72	83.58	1.47	39.99	1.79
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	31.42	0.51	14.21	0.61	31.42	0.55	14.21	0.63
ดอกเบี้ยรับ	2.98	0.05	2.16	0.09	3.85	0.07	2.77	0.12
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่าธุรกรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	24.57	0.40	11.89	0.51	21.34	0.38	11.74	0.52
รวมรายได้	6,112.75	100.00	2,330.59	100.00	5,686.01	100.00	2,238.41	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,683.26	76.61	1,578.28	67.72	4,333.81	76.22	1,500.23	67.02
ต้นทุนการบริหารโครงการ	-	-	-	-	49.93	0.88	5.20	0.23
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนบริการ	53.70	0.88	30.19	1.30	53.69	0.94	30.19	1.35
ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่ม	14.69	0.24	7.13	0.31	14.69	0.26	7.13	0.32
ค่าใช้จ่ายในการขาย	507.72	8.31	350.73	15.05	427.82	7.52	341.03	15.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	398.71	6.52	297.61	12.77	370.71	6.52	275.36	12.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่เท่ากับลูกค้า	232.22	3.80	152.51	6.54	232.22	4.08	152.51	6.81
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	5,890.29	96.36	2,416.44	103.68	5,482.87	96.43	2,311.65	103.27
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	222.46	3.64	(85.86)	(3.68)	203.14	3.57	(73.24)	(3.27)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.31)	(0.01)	(0.05)	(0.00)	1.17	0.02	(1.41)	(0.06)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	222.15	3.63	(85.90)	(3.69)	204.31	3.59	(74.65)	(3.33)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ	(571.92)	(9.36)	(196.72)	(8.44)	(571.92)	(10.06)	(196.72)	(8.79)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	(17.68)	(0.29)	(8.10)	(0.35)	(9.49)	(0.17)	(6.44)	(0.29)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(367.45)	(6.01)	(290.72)	(12.47)	(377.10)	(6.63)	(277.80)	(12.41)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	59.80	0.98	3.43	0.15	59.80	1.05	3.43	0.15
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(307.65)	(5.03)	(287.29)	(12.33)	(317.30)	(5.58)	(274.37)	(12.26)
กำไรต่อหุ้น								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N.A.		N.A.		(0.17)		(0.14)	

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 5,483.31 ล้านบาท และ 2,163.66 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินจริงเป็น 5,970.20 ล้านบาท และ 2,262.35 ล้านบาท ตามลำดับในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.88 และ ร้อยละ 4.56 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุมาจากการรวมรายได้จากการขายของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO เข้ามาในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

รายได้จากการบริหารโครงการ

ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะไม่มีรายการรายได้จากการบริหารโครงการเนื่องจาก ADO ได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่ปรากฏในงบการเงินรวม

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่านายหน้า รายได้ค่าบริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

รายได้รวม

รายได้รวมในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 5,686.01 ล้านบาท และ 2,238.41 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 6,112.75 ล้านบาท และ 2,330.59 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.51 และ ร้อยละ 4.12 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 4,333.81 ล้านบาท และ 1,500.23 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 4,683.26 ล้านบาท และ 1,578.28 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.06 และ ร้อยละ 5.20 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนมีสาเหตุมาจากการรวมต้นทุนจากการขายของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO เข้ามาในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของงบการเงินจริงเท่ากับร้อยละ 79.04 และ 69.34 ในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 ตามลำดับ ในขณะที่ อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เท่ากับร้อยละ 78.44 และ 69.76 ในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับงบการเงินจริง เนื่องจากสัดส่วนของรายได้และต้นทุนส่วนเพิ่มที่มาจาก ADO คิดเป็นสัดส่วนที่น้อยในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ต้นทุนการบริหารโครงการ

ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะไม่มีรายการต้นทุนการบริหารโครงการเนื่องจาก ADO ได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่ปรากฏในงบการเงินรวม

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนการบริการ และต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 427.82 ล้านบาท และ 341.03 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 507.72 ล้านบาท และ 350.73 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.67 และ ร้อยละ 2.84 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากการรวมค่าใช้จ่ายในการขายของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวม สำหรับงวด 6 เดือนปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายไม่แตกต่างจากงบการเงินจริงมากนักเนื่องจาก ADO มีได้มียอดขายมากนักในช่วงเวลาดังกล่าว จึงมีค่าใช้จ่ายในการขายซึ่งส่วนใหญ่คือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่มากนัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 370.71 ล้านบาท และ 275.36 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 398.71 ล้านบาท และ 297.61 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.55 และ ร้อยละ 8.08 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหลักมาจากค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ ADO

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 317.30 ล้านบาท และ 274.37 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและมีขาดทุนสุทธิในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 307.65 ล้านบาท และ 287.29 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิลดลงในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เนื่องจาก ADO มีผลกำไรสุทธิในปี 2554 ในขณะเดียวกัน ในปี งวด 6 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจาก ADO มีผลขาดทุนสุทธิในงวด 6 เดือน ปี 2555 ทั้งนี้ ในภาพรวม กำไรสุทธิระหว่างงบการเงินจริงและข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ไม่แตกต่างกันมากนักเพราะขนาดรายการจาก ADO มีสัดส่วนน้อยในงบการเงินรวมบริษัทฯ

ฐานะการดำเนินงาน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 8,952.86 ล้านบาท และ 8,374.71 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 9,516.18 ล้านบาท และ 8,871.83 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

โดยภาพรวมสินทรัพย์รวมในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะเพิ่มขึ้นจากงบการเงินจริงจากการรวมสินทรัพย์ของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ยกเว้นรายการที่เป็นรายการระหว่างกันซึ่งจะถูกหักออกจากงบการเงินรวม โดยรายละเอียดรายการสำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 6,958.46 ล้านบาท และ 6,239.79 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 7,788.59 ล้านบาท และ 7,038.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมาจากการรวมต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ของ ADO ที่มีการปรับปรุงด้อยค่าตามรายงานประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระแล้ว

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และงานระหว่างบริหารโครงการจะลดลงจากงบการเงินจริง เนื่องจากมีรายการบางส่วนที่เป็นรายการระหว่างบริษัทฯ กับ ADO จึงถูกหักออกจากงบการเงินรวม

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะลดลงจากงบการเงินจริง เนื่องจากมีรายการบางส่วนที่เป็นรายการระหว่างบริษัทฯ กับ ADO จึงถูกหักออกจากงบการเงินรวม

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 9,064.85 ล้านบาท และ 8,772.85 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและเพิ่มขึ้นเป็น 9,618.53 ล้านบาท และ 9,273.24 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

เช่นเดียวกับรายการทางด้านสินทรัพย์รายการส่วนใหญ่ในหนี้สินในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะเพิ่มขึ้นจากงบการเงินจริงจากการรวมหนี้สินของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ยกเว้นรายการที่เป็นรายการระหว่างกันซึ่งจะถูกหักออกจากงบการเงินรวม โดยรายละเอียดรายการสำคัญมีดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการจำนวน 680.72 ล้านบาท และ 674.67 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 และสิ้นไตรมาส 2 ปี 2555 จะถูกหักออกทั้งจำนวนในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เนื่องจากเป็นรายการระหว่างกัน

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะมีรายการเจ้าหนี้ค่าหุ้นจำนวน 1,000.00 ล้านบาท เนื่องจากมีสมมติฐานว่าบริษัทฯ ได้เข้าซื้อ ADO ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 จำนวน 1,000 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เท่ากับ (111.99) ล้านบาท และ (398.14) ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและเพิ่มขึ้นเป็น (102.35) ล้านบาท และลดลงเป็น (401.42) ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยข้อมูลระหว่างงบการเงินจริงกับข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ไม่แตกต่างกันมากนัก เนื่องจากรายการจาก ADO คิดเป็นสัดส่วนในงบการเงินรวมไม่มากนัก

สรุปรายละเอียด Memorandum of Understanding (MOU)

วันที่เข้าทำสัญญา	6 สิงหาคม 2555
คู่สัญญา	ผู้ซื้อ: บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ขาย: TMW Ananda GmbH
ลักษณะการเข้าซื้อ	บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ ADO จาก TMW
ราคาซื้อ	1,000 ล้านบาท
การชำระเงิน	บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาภายในไตรมาส 4 2555 โดยมีระยะเวลาการชำระดังนี้ - งวดที่ 1: 250 ล้านบาท ภายใน วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ¹ - งวดที่ 2: 250 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 - งวดที่ 3: 250 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - งวดที่ 4: 250 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ทั้งนี้ หุ้นจะถูกโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ณ วันชำระเงินงวดที่ 1
เงื่อนไขบังคับก่อน	- บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ - บริษัทฯ ได้รับอนุมัติและคำยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการทำธุรกรรม - TMW ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น

¹บริษัทฯ ได้มีการแก้ไข MOU เมื่อวันที่ 30 ก.ย. 2555 จากเงื่อนไขเดิมที่ชำระงวดที่ 1 ในวันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นภายใน 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งบริษัทฯ ต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 หรือเท่ากับ 4,375,000 บาท ซึ่งจะต้องชำระในงวดที่ 1 และแก้ไขเงื่อนไขบังคับก่อนจากเดิมที่บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น เป็นการได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯ เท่านั้น

สรุปรายละเอียดวงเงินกู้ที่บริษัทฯ ได้รับเบื้องต้นในการเข้าซื้อ ADO

สถาบันการเงิน	ธนาคารเกียรตินาคิน
วัตถุประสงค์ของวงเงิน	วงเงินสินเชื่อค่าซื้อหุ้น ADO ค่า Refinance และ ค่าพัฒนาโครงการ ในวงเงินไม่เกิน 3,027 ล้านบาท
วงเงิน	<p>วงเงินที่ 1-4</p> <p>วงเงินที่ 1: ค่าซื้อหุ้น ADO ไม่เกิน 1,000.00 ล้านบาท และ ค่า Refinance ไม่เกิน 42.10 ล้านบาท</p> <p>วงเงินที่ 2: ค่าใช้จ่าย ไม่เกิน 196.92 ล้านบาท</p> <p>วงเงินที่ 3: สาธารณูปโภค ไม่เกิน 72.58 ล้านบาท</p> <p>วงเงินที่ 4: บ้านหรืออาคาร ไม่เกิน 825.41 ล้านบาท</p> <p>ระยะเวลา: ไม่เกิน 72 เดือนนับจากวันทำสัญญา</p> <p>อัตราดอกเบี้ย: ร้อยละ MLR + 1.0 ต่อปี</p> <p>Upfront fee: 1) เมื่อเบิกวงเงินครั้งแรก แต่ไม่เกิน 7 วันนับจากวันทำสัญญา 21.13 ล้านบาท</p> <p>2) ภายใน 30 วัน หลังเดือนที่ 36 นับจากวันทำสัญญา ร้อยละ 3 ของเงินต้นคงค้างงวดที่ 1-4 รวมกัน</p> <p>ค่าธรรมเนียมการชำระคืนหนี้โดยวิธีใดๆ ที่มีได้มาจากการโอนขายให้กับผู้ซื้อรายย่อย (Prepayment fee) ร้อยละ 5 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด</p> <p>วงเงินที่ 5</p> <p>วงเงินหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค: ไม่เกิน 140.00 ล้านบาท</p> <p>วงเงินที่ 6</p> <p>วงเงินอวัลการซื้อหุ้น: ไม่เกิน 750.00 ล้านบาท</p> <p>อัตราค่าธรรมเนียม: ร้อยละ 2.75 ต่อปีของวงเงินตามการอวัล</p>
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ADO
ผู้ค้ำประกัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ 2. บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน (กรณีผู้เ็นนาม บจ. บ้านนิราวานา) 3. บจ. บ้านนิราวานา (กรณีผู้เ็นนาม บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน) 4. นายชานนท์ เรืองกฤตยา 5. ผู้หลักประกันทุกวงเงินของโครงการกลุ่มอนันดา <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขการค้ำประกันของนายชานนท์ เรืองกฤตยา จะถูกยกเลิกเมื่อ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องเข้าถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวานา</p>

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าซื้อ ADO ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินลงวันที่ 31 สิงหาคมพ.ศ. 2551 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเนื่องจากประกาศดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือหลักทรัพย์ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์อย่างไรก็ดีเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทที่ปรึกษาเอเชียพลัสจำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “ที่ปรึกษา”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีความโปร่งใส

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- การสร้างความหลากหลายของธุรกิจและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มีรายได้หลักจากการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมโดยมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่บริษัทฯจะมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรแนวราบซึ่งมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณรอบสนามบินสุวรรณภูมิทำให้มีความหลากหลายของรายได้และฐานลูกค้ามากขึ้น
- การสร้างการเติบโตของรายได้เนื่องจากหลังการเข้ารายการบริษัทฯจะสามารถรวมรายได้ของบริษัทเป้าหมายเข้ามาเป็นรายได้รวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯทำให้รายได้รวมของบริษัทฯเติบโตขึ้น
- การเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวในการควบคุมกิจการบริษัทฯจะมีอำนาจควบคุมและมีสิทธิในการออกเสียงทั้งหมดทำให้บริษัทฯมีความยืดหยุ่นในการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของ ADO มากขึ้น
- รูปแบบการชำระเงินในการเข้าทำรายการที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯโดยการชำระเงินโดยแบ่งจ่ายเป็น 4 งวดในระยะเวลา 2 ปีทำให้บริษัทฯสามารถใช้ประโยชน์จากกระแสเงินสดในอนาคตของ ADO ในการแบ่งเบาภาระในการชำระเงินในการเข้าทำรายการในแต่ละงวดได้
- การลดความผันผวนของรายได้เนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรสามารถทยอยสร้างเสร็จและโอนให้ผู้ซื้อได้อย่างต่อเนื่องและในระยะเวลาที่สั้นกว่าโครงการอาคารคอนโดมิเนียมทำให้สามารถรับรู้รายได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในขณะที่คอนโดมิเนียมต้องใช้เวลาที่นานกว่าจึงจะสร้างเสร็จและสามารถโอนได้ทำให้บางช่วงเวลาอาจรับรู้รายได้น้อยเนื่องจากยังไม่มีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมโอนดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะมีส่วนช่วยให้การรับรู้รายได้ของบริษัทฯมีความต่อเนื่องและลดความผันผวนของรายได้ของบริษัทฯได้

อย่างไรก็ตามในการทำรายการครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯดังนี้

- ผลกระทบจากความเสี่ยงที่โครงการที่พัฒนาโดย ADO และ BN ไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากผลประกอบการในอนาคตของ ADO มีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดย ADO และ BN ทั้ง 7 โครงการ

นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมในแง่ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการด้วยเช่นกันดังนี้

- ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการโดยแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้คือเงินที่บริษัท จะระดมได้จากการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกไม่เกิน 500 ล้านบาทและส่วนที่เหลือจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ ADO ทั้งนี้ ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้บริษัทยังไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรกจึงมีความเสี่ยงว่าบริษัทอาจไม่สามารถระดมทุนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯได้หรืออาจไม่ทันวันชำระเงินงวดแรกซึ่งกำหนดไว้เป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2555 และยังมีความเสี่ยงว่าการดำเนินงานในอนาคตของ ADO อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้จึงอาจไม่สามารถนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ ADO มาใช้ชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ได้อย่างไรก็ดีบริษัทอาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมแทนได้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยในแนวราบบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบประกาศข้อกำหนดและขั้นตอนปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัยในแนวราบเช่นมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในส่วนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกำหนดเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันไว้ที่ร้อยละ 95 โดยผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภคอย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ

ในส่วนของความเป็นธรรมของราคาที่ใช้ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการวิเคราะห์ความเป็นธรรมของราคาของการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีสองวิธีคือ 1) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากได้ปรับมูลค่าสินทรัพย์ให้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและยังสะท้อนถึงมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของ ADO ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากขั้นตอนในการเข้าทำรายการกล่าวคือการลดหนี้ดอกเบี้ยคงค้างตราสารด้อยสิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนและแปลงตราสารด้อยสิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนเป็นหุ้นสามัญและ 2) วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิเนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นมูลค่าโครงการตามปัจจัยพื้นฐานโดยการหามูลค่าของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต (Free cash flow) และนำมาคิดส่วนลดเป็นมูลค่าปัจจุบันจากทั้งสองวิธีดังกล่าวได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญและหุ้นบริษัทย่อยที่บริษัทจะเข้าซื้อในครั้งนี้อยู่ที่ 1,228 – 1,907 ล้านบาทซึ่งมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของราคาในการเข้าทำรายการซึ่งอยู่ที่ 908 ล้านบาท (มูลค่าปัจจุบันของ 1,004 ล้านบาทซึ่งแบ่งจ่ายเป็น 4 งวดคิดเป็นเวลาทั้งสิ้นประมาณ 2 ปี) เป็นจำนวน 320 – 999 ล้านบาทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่สมเหตุสมผล