

## ร่ำงหนังสือชี้ชวน



### บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ANANDA DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

#### เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน

จำนวน 1,333,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 4.20 บาท

#### การจัดสรรหุ้นให้กับประชาชนขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ระยะเวลาเสนอขายหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ถึง 30 พฤศจิกายน 2555 ถึง พ.ศ.

#### ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

#### ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่ำงหนังสือชี้ชวน : วันที่ 18 ตุลาคม 2555

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่ำงหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : วันที่ 27 พฤศจิกายน 2555

#### คำเตือนผู้ลงทุน:

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

#### คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่ำงหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ชั้น 15 อาคารจีทีเอฟ วิทยุ เลขที่ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. – 12.00 น. และ 13.00 น. – 16.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

## สารบัญ

		หน้า
ส่วนที่ 1	ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	1
ส่วนที่ 2	บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	1
	1. ปัจจัยความเสี่ยง	2
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	20
	3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	31
	4. การวิจัยและพัฒนา	106
	5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	107
	6. โครงการในอนาคต	126
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	154
	8. โครงสร้างเงินทุน	157
	9. การจัดการ	159
	10. การควบคุมภายใน	193
	11. รายการระหว่างกัน	205
	12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	223
	13. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	281
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์	1
	1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	1
	2. ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	4
	3. ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	4
	4. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง	5
	5. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร	5
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	
เอกสารแนบ 3	งบการเงินของ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	
เอกสารแนบ 4	แบบประเมินความเสี่ยงพหุของระบบควบคุมภายในของ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	
เอกสารแนบ 5	รายงานสถานะอุตสาหกรรมโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร	
เอกสารแนบ 6	รายงานความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้น บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน	
เอกสารแนบ 7	ข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่	
เอกสารแนบ 8	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการคอนโดมิเนียม	
เอกสารแนบ 9	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการบ้านจัดสรร	

## คำนิยาม

นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้มีความหมายดังนี้

<b>คณะกรรมการ ก.ล.ต.</b>	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
<b>ตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<b>บจ. [ชื่อ]</b>	หมายถึง	บริษัท [ชื่อ] จำกัด
<b>บมจ. [ชื่อ]</b>	หมายถึง	บริษัท [ชื่อ] จำกัด (มหาชน)
<b>บริษัทฯ</b>	หมายถึง	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หรือในกรณีที่บริบทไปถึง ให้หมายความรวมถึง บริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน และบริษัทร่วม เป็นกลุ่ม หรือสมาชิกของกลุ่ม
<b>บริษัทย่อย</b>	หมายถึง	ให้มีความหมายตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
<b>ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม</b>	หมายถึง	กลุ่มนายชานนท์ เรื่องกฤตยา ซึ่งประกอบด้วย นายชานนท์ เรื่องกฤตยา นางสาวณัฐวิภา เรื่องกฤตยา นางสาวมลลิกา เรื่องกฤตยา และนางสาวพัชรารัตน์ เรื่องกฤตยา
<b>พ.ร.บ. หลักทรัพย์</b>	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
<b>ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</b>	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
<b>สำนักงาน ก.ล.ต.</b>	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
<b>ANAN</b>	หมายถึง	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
<b>ADO</b>	หมายถึง	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน
<b>AD2</b>	หมายถึง	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู
<b>Agent</b>	หมายถึง	บจ. ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เชิเจอร์)
<b>BD</b>	หมายถึง	บจ. บลูเด็ค
<b>BN</b>	หมายถึง	บจ. บ้านนิราวานา
<b>BCO</b>	หมายถึง	บจ. พีระ เซอร์กิต วัน
<b>BK</b>	หมายถึง	บจ. พีระ คาร์ท
<b>BRT</b>	หมายถึง	บจ. พีระ อาร์ที คาร์ท
<b>SVR</b>	หมายถึง	บจ. ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์
<b>Work</b>	หมายถึง	บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์