

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 รวมถึงหนี้เงินกู้ระยะยาว (“SCI”) ที่ TMW เป็นเจ้าหนี้ ADO อีกจำนวน 2,088,80 ล้านบาท ที่ราคา 1,000 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวในอนาคต

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 นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับ TMW เกี่ยวกับการเข้าซื้อสิทธิในหนี้ SCI ที่ TMW เป็นเจ้าหนี้ ADO โดย TMW อาจมีการแปลงหนี้ SCI เป็นหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิ ดังนั้น การเข้าซื้อหุ้นของ ADO จำนวน 1,000 ล้านบาทดังที่ได้กล่าวข้างต้นจะรวมถึงหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดที่ TMW จะถืออยู่ใน ADO หลังจากการแปลงหนี้เป็นทุนดังกล่าวด้วย

นอกจากนี้แล้ว ในสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทฯ กับธนาคารกรุงไทยนั้น มีเงื่อนไขที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทฯ เข้าเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ในวงเงินกู้ซึ่งรวมถึงวงเงินกู้กับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) สำหรับการเข้าซื้อหุ้นของ ADO และวงเงินกู้โครงการสำหรับก่อสร้างบ้าน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 1 พ.ย. 2555 บริษัทฯ ได้รับหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวจากธนาคารกรุงไทย โดยระบุให้บริษัทฯ จะสามารถเข้าเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้กับกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้หากบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากระดมทุนจากการเสนอขายหลักทรัพย์มาชำระธนาคารกรุงไทยตามเงื่อนไขที่ธนาคารกรุงไทยกำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ (ร้อยละ 60 ของเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน แต่ไม่น้อยกว่า 2,000 ล้านบาท)

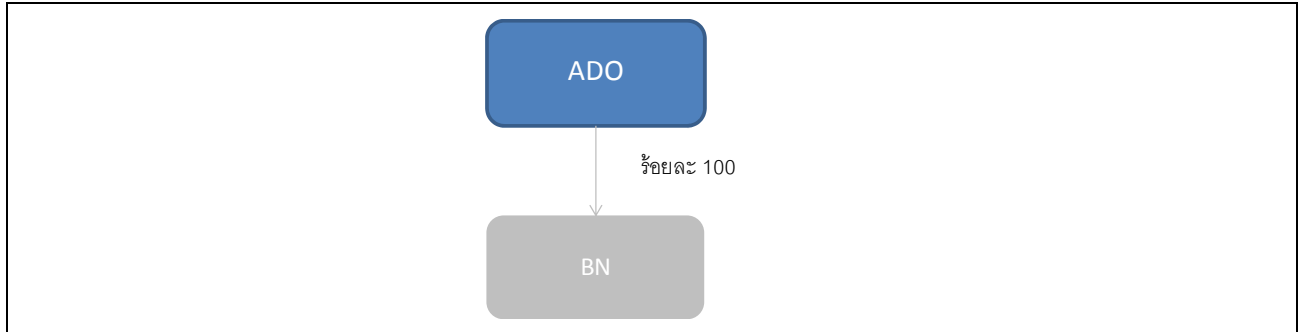
เหตุผลและวัตถุประสงค์ในการเข้าซื้อ ADO

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 บ้านนิราวนา จำกัด (“BN”) โดยเป็นการถือหุ้นร้อยละ 100



ADO และ BN มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมดจำนวน 7 โครงการ โดยโครงการบ้านจัดสรรบางโครงการจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของทั้ง 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 ซึ่งเป็นนิติบุคคลต่างด้าวมียุทธศาสตร์การถือหุ้นร้อยละ 48.26 แต่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 93.59

ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และ TMW ณ วันเข้าซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงจากตารางข้างต้น เนื่องจากในการเข้าซื้อ ADO บริษัทฯ และ TMW จะมีการแปลงหนี้ SCI จำนวน 2,088.80 ล้านบาทเป็นหุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิ อย่างไรก็ตามการเข้าซื้อหุ้น ADO จำนวน 1,000 ล้านบาท จะรวมถึงหุ้นทั้งหมดที่ TMW จะถืออยู่ใน ADO หลังจากการแปลงหนี้เป็นทุนดังกล่าวด้วย 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 88

รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ADO

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

โครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)
1. ลันตา รีสอร์ทไทล์	89.00
2. มัลดีฟ ปาล์ม	130.00
3. ไวเกกิ ซอร์	111.00
4. สิมิรัน รีฟ	131.00
5. มัลดีฟ บีช	262.00
6. บาห์ลี บีช	451.00
7. จาวา เบย์	242.00
รวม	1,416.00

บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง JLL ให้ประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับประกอบการพิจารณาการเข้าซื้อสินทรัพย์ ADO โดย JLL ใช้หลักเกณฑ์การประเมินด้วยวิธีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือแบบคงที่ (Residual method – Static model) และวิธีมูลค่าคงเหลือแบบกระแสเงินสดคิดลด (Residual method – DCF model)

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าโครงการของ JLL ด้วยวิธีดังกล่าว เป็นวิธีการประเมินที่มีความเหมาะสมสำหรับการนำไปใช้ในการเจรจาทางธุรกิจ และมีสมารถนำไปใช้อ้างอิงในการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าได้

ผลการดำเนินงานของ ADO ในอดีต

ADO มีรายได้จากการขายที่ดินและบ้านในปี 2552 ถึง ปี 2554 เท่ากับ 872.48 ล้านบาท 999.78 ล้านบาท และ 486.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 ถึงปี 2554 ADO มีโครงการที่อยู่ระหว่างขายจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ “ลันตา รีสอร์ทไทล์” “มัลดีฟ ปาล์ม” “ไวเกกิ ซอร์” “สิมิรัน รีฟ” “มัลดีฟ บีช” และ “บาห์ลี บีช”

ในปี 2552 ADO โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวน 308 หลัง โดยรายได้หลักจากการขายที่ดินและบ้านในปี 2552 มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ “มัลดีฟ บีช” “มัลดีฟ ปาล์ม” “บาห์ลี บีช” ตามลำดับ ซึ่งคิดรวม 3 โครงการเป็นรายได้ประมาณร้อยละ 68.83 ของรายได้ในปีนี้ ทั้งนี้ 3 โครงการดังกล่าวมีสัดส่วนรายได้สูงเนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ 3 อันดับแรกของ ADO ทั้งทางด้านมูลค่าโครงการและจำนวนยูนิต

ในปี 2553 ADO โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวน 364 หลัง โดยรายได้หลักจากการขายที่ดินและบ้านในปี 2553 ยังคงมาจาก 3 โครงการได้แก่ “มัลดีฟ บีช” “บาห์ลี บีช” “มัลดีฟ ปาล์ม” ตามลำดับ ซึ่งคิดรวม 3 โครงการเป็นรายได้ประมาณร้อยละ 72.98 ของรายได้ในปีนี้ โดยสัดส่วนการขายของแต่ละโครงการในแต่ละปีจะแตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับแผนการตลาดของแต่ละโครงการในช่วงเวลานั้นๆ ทั้งนี้ รายได้จากการขายในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 127.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.59 โดยมีสาเหตุมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มของเกือบทุกโครงการโดยเฉพาะโครงการบาห์ลี บีช ที่มียอดโอนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนกว่า 100 ล้านบาท

ในปี 2554 ADO โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวน 185 หลัง โดยสัดส่วนรายได้หลักยังคงมาจาก 3 โครงการใหญ่ 3 อันดับแรกที่ได้กล่าวมาแล้ว ทั้งนี้ รายได้จากการขายในปี 2554 ลดลงจากปี 2553 อย่างมีนัยสำคัญโดยรายได้ลดลงจำนวน 512.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.30 โดยการลดลงของรายได้ในปีนี้มีสาเหตุมาจากการชะลอตัวในแผนการขายของโครงการ ADO เนื่องจาก ADO เริ่มดำเนินแผนงานที่จะลดภาระหนี้สินลง จึงชะลอการก่อสร้างยูนิตเพิ่มเติม

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2555 รายได้จากการขายเท่ากับ 207.57 ล้านบาท คิดเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรจำนวน 93 หลัง โดยการขายในปีนี้อยู่ในช่วงชะลอตัว โดย ADO มีการชะลอการก่อสร้างยูนิตใหม่ ประกอบกับบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ถือหุ้นใหญ่ ADO ในการเข้าซื้อ ADO

รายละเอียดยอดการขายรายโครงการแบ่งตามจำนวนหลัง

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 9 เดือน ปี 2555	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ทไลฟ์	26	9.67	19	4.19	6	12.50	(1)	(1.14)
มัลดีฟส์ปาล์ม	68	25.28	91	20.04	49	102.08	(5)	(5.68)
ไวทีกีชอร์	14	5.20	25	5.51	(1)	(2.08)	3	3.41
สิมิลันลีฟ	22	8.18	20	4.41	1	2.08	7	7.95
มัลดีฟส์บีช	61	22.68	112	24.67	20	41.67	(6)	(6.82)
บาหลีบീช	78	29.00	187	41.19	(27)	(56.25)	90	102.27
รวม	269	100.00	454	100.00	48	100.00	88	100.00

รายละเอียดยอดการขายรายโครงการแบ่งตามมูลค่า

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 9 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ทไลฟ์	109.28	13.42	83.00	6.73	24.36	11.57	(3.79)	(2.71)
มัลดีฟส์ปาล์ม	215.83	26.50	283.32	22.96	148.62	70.59	(12.96)	(9.26)
ไวทีกีชอร์	83.47	10.25	145.42	11.78	(2.25)	(1.07)	13.54	9.67
สิมิลันลีฟ	87.73	10.77	83.25	6.75	3.12	1.48	25.88	18.48
มัลดีฟส์บีช	178.74	21.95	327.63	26.55	78.47	37.27	(13.50)	(9.64)
บาหลีบீช	139.39	17.11	311.43	25.24	(41.78)	(19.85)	130.85	93.45
รวม	814.43	100.00	1,234.05	100.00	210.53	100.00	140.02	100.00

หมายเหตุ: ตัวเลขที่มีค่าลบหมายถึงมีการยกเลิกการขาย

รายละเอียดยอดการโอนกรรมสิทธิ์รายการแบ่งตามจำนวนหลัง

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 9 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	4	4.30
มัลดีฟส์ปาล์ม	67	21.75	67	18.41	61	32.97	13	13.98
ไวก็ทอร์	16	5.19	23	6.32	4	2.16	3	3.23
ลิมิตินส์	21	6.82	17	4.67	6	3.24	7	7.53
มัลดีฟส์บีช	95	30.84	97	26.65	52	28.11	9	9.68
บาห์ลีบีช	82	26.62	141	38.74	58	31.35	57	61.29
รวม	308	100.00	364	100.00	185	100.00	93	100.00

รายละเอียดยอดการโอนกรรมสิทธิ์รายการแบ่งตามมูลค่า

โครงการ	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 9 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลันตา รีสอร์ทไลฟ์	105.32	12.07	78.60	7.86	17.21	3.54	13.67	6.58
มัลดีฟส์ปาล์ม	203.60	23.34	209.64	20.97	185.82	38.16	36.92	17.79
ไวก็ทอร์	85.43	9.79	122.71	12.27	20.05	4.12	13.20	6.36
ลิมิตินส์	81.31	9.32	68.90	6.89	20.62	4.23	27.18	13.09
มัลดีฟส์บีช	257.34	29.50	274.83	27.49	162.47	33.37	27.55	13.27
บาห์ลีบีช	139.48	15.99	245.10	24.52	80.72	16.58	89.05	42.90
รวม	872.48	100.00	999.78	100.00	486.89	100.00	207.57	100.00

สถานะการขายของโครงการ ADO ณ 30 กันยายน 2555 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	การก่อสร้าง			เดือน/ปี ที่เริ่ม เปิดขาย	การขาย						ร้อยละ ของ ความ คืบหน้า ของการ ขาย	เดือน/ปี ที่เริ่มโอน กรรมสิทธิ์	การโอนกรรมสิทธิ์			
				เดือน/ปี ที่ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ หรือคาดว่าจะ สร้าง เสร็จ	ร้อยละ ของ ความ คืบหน้า ของ โครงการ		จำนวนบ้านทั้งหมด		จำนวนบ้าน ที่จำหน่ายแล้ว		จำนวนบ้านที่ คงเหลือรอขาย				จำนวนบ้าน ที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว	จำนวนบ้าน คงเหลือที่รอโอน		
								หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย
1	บ้านลันตา รีสอร์ทไทล์	34-3-1	8,787.0	ก.ค. 2549	ธ.ค. 2555	61.8	ธ.ค. 2549	171	793.6	96	419.5	75	374.1	56.1	พ.ย. 2550	95	412.1	1	7.4
2	บ้านมัลดีฟส์ ปาล์ม	80-1-34	21,515.8	มี.ค. 2550	มี.ค. 2558	69.0	มี.ค. 2550	493	1,772.6	333	1,030.3	160	742.3	67.5	ก.พ. 2551	308	955.4	25	74.9
3	บ้านไวทีกี ซอร์	38-1-45	10,003.0	ส.ค. 2549	ธ.ค. 2556	48.0	ก.ค. 2550	177	1,043.1	62	346.1	115	696.9	35.0	ส.ค. 2551	62	346.1	-	-
4	บ้านลิมิรัน ลีฟ	53-0-4	13,469.0	มี.ค. 2550	ก.ย. 2557	49.9	เม.ย. 2550	244	967.9	75	302.1	169	665.8	30.7	ม.ค. 2551	73	295.2	2	6.9
5	บ้านมัลดีฟส์ บีช	116-1-5	31,543.0	ธ.ค. 2549	ธ.ค. 2558	46.9	พ.ย. 2550	815	2,716.6	266	779.5	549	1,937.2	32.6	ธ.ค. 2551	256	756.9	10	22.6
6	บ้านบาหลี่ บีช	215-0-32	24,865.6	ก.ย. 2550	เม.ย. 2559	40.5	มี.ค. 2551	1,696	3,450.6	375	624.9	1,321	2,825.7	22.1	ส.ค. 2552	338	567.2	37	57.6
7	บ้านจาวา เบย์	57-0-11	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
รวมทั้งสิ้น								3,596	10,744.4	1,207	3,502.4	2,389	7,242.0	33.6		1,132	3,333.0	75	169.4

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ADO หลังจากเข้าซื้อ

กลยุทธ์ทางการขาย

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 ภายหลังจากเข้าซื้อบริษัทฯ จะมีความพร้อมในการพัฒนาโครงการแบบบ้านพร้อมอยู่ได้ ซึ่งคาดว่าจะทำให้ยอดขายปรับตัวดีขึ้น

กลยุทธ์ทางด้านราคา

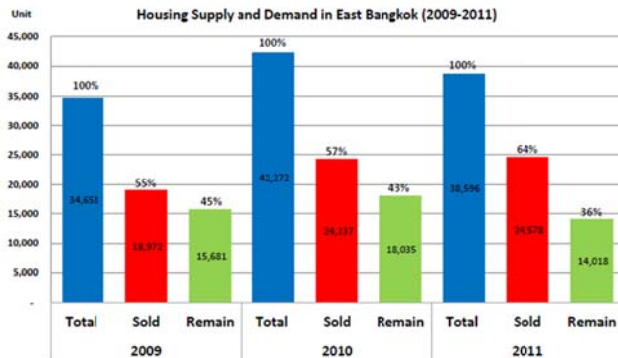
การเข้าซื้อ ADO ที่ราคา 1,000 ล้านบาทซึ่งต่ำกว่าราคาตามบัญชีจะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการเข้าซื้อ ADO ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์ในการลดราคาบ้านจัดสรรของโครงการลงเพื่อที่จะเพิ่มยอดขายนอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตของ ADO

กลยุทธ์ทางการตลาด

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

ข้อมูลอุตสาหกรรมของโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO

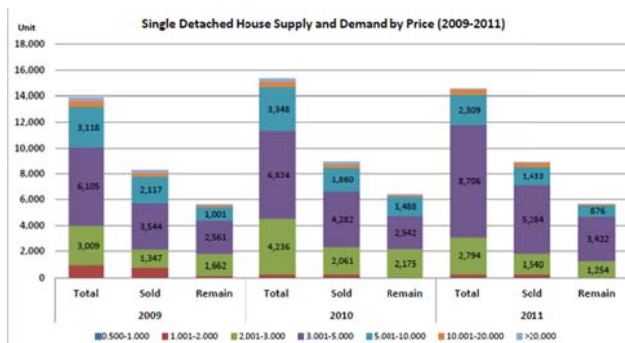
อุปสงค์และอุปทานบ้านจัดสรรในบริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

- ยอดขายบ้านจัดสรรในปี 2552 – 2554 มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2554 มีจำนวนลดลง ทำให้จำนวนยูนิตเหลือขายมีจำนวนลดลง

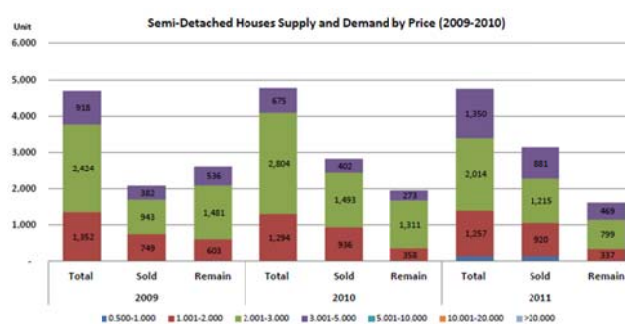
อุปสงค์และอุปทานบ้านเดี่ยวในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

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

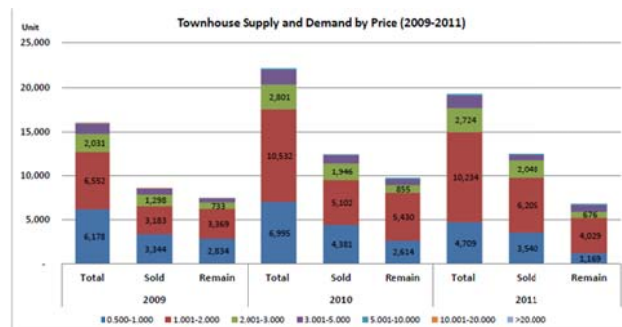
อุปสงค์และอุปทานบ้านแฝดในพื้นที่บริเวณโครงการ ADO



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 กันยายน 2555 และ 31 ธันวาคม 2554 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

1. ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัทฯ ได้ตกลงทำรายการยกเว้นดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และรวมถึงตกลงทำรายการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวโดยสิทธิก่อนที่บริษัทฯ จะทำรายการซื้อบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ณ วันที่ 1 มกราคม 2554
2. การจัดทำข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่นี้ได้ถือเสมือนว่ารายการซื้อ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เกิดขึ้นในวันที่ 1 มกราคม 2554 และถือเสมือนว่าบริษัทฯ ทำการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 4.4 ล้านบาทและบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายทั้งจำนวนในวันที่ 1 มกราคม 2554 เช่นกัน ภายหลังจากรายการตามข้อสมมติฐานข้อที่ 1 ข้างต้นได้เกิดขึ้น บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดและบริษัทฯ บ้านนิราวานา จำกัด ได้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯในสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และบริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์ หนี้สินและผลการดำเนินงานของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัดและบริษัทฯ บ้านนิราวานา จำกัด เข้ามารวมในข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554
3. ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด บริษัทฯได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ และสรุปว่าการซื้อเงินลงทุนครั้งนี้มีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset Acquisition) ไม่ใช่การซื้อธุรกิจ
4. 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. บริษัทฯ บันทึกรายการซื้อเงินลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ในราคา 1,000 ล้านบาทโดยบันทึกเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อหุ้น และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 4.4 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554
3. บริษัทฯ บันทึกยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จำนวน 9 ล้านบาทไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในบริษัทย่อย
4. บริษัทฯ บันทึกรายการซื้อสินทรัพย์สุทธิของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด โดยบันทึกส่วนต้นทุนรวมในการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (จำนวนรวมของยอดคงเหลือตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิที่บริษัทฯ เคยบันทึกไว้ และจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติม) ให้แก่สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับจากการซื้อในงบการเงินรวมโดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่ซื้อ
ทั้งนี้ไม่มีการบันทึกค่าความนิยม กำไรจากการต่อรองราคา รวมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากรายการนี้มีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิไม่ใช่การซื้อธุรกิจ
5. ในการจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ที่ถือเสมือนว่ารายการซื้อบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ ได้กลับรายการสำรองผลขาดทุนจำนวน 20 ล้านบาทที่บริษัทฯ ได้เคยบันทึกในงบการเงินเฉพาะกิจการก่อนวันที่เข้าทำรายการซื้อสำหรับขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารโครงการตามสัญญาที่บริษัทฯ ทำกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด
การกลับรายการสำรองในงบการเงินรวมนี้ บริษัทฯ บันทึกหักออกจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2554
6. งบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด ได้ถูกนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 โดยเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมทั้งสองบริษัทโดยได้มีการตัดรายการระหว่างกันที่สำคัญดังต่อไปนี้ออกจากงบการเงินรวมของข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่
 - ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และ บริษัท บ้านนิราวานา จำกัด และรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ เช่น รายได้และต้นทุน สินทรัพย์ หนี้สิน และสำรองผลขาดทุนที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด และบริษัท บ้านนิราวานา จำกัด
 - รายการดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิที่บริษัทฯ และที่บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ได้เคยบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดสมมติฐานและรายการปรับปรุงโดยละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 7 ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

ตารางแสดงรายการปรับปรุง

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม – ADO ณ วันที่ 1 มกราคม 2554		รายการปรับปรุง	งบการเงินรวม- ADO หลังการปรับปรุง		รายการปันส่วนต้นทุนรวม ในการซื้อหลักทรัพย์สุทธิ	มูลค่าหลักทรัพย์และหนี้สิน ที่ได้รับการปันส่วนจากต้นทุนรวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69			69			69
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,657	#2	(359)	2,298	#4	(1,583)	715
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจ่ายล่วงหน้า	-	#2	736	736			736
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24			24			24
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,750		377	3,127		(1,583)	1,544
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	20			20			20
ค่าความนิยม	113	#3	(113)	-			-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1			1			1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	134		(113)	21		-	21
รวมสินทรัพย์	2,884		264	3,148		(1,583)	1,565
หนี้สินหมุนเวียน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	255			255			255
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7			7			7
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	102			102			102
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	48			48			48
	412		0	412		-	412
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40			40			40
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,088	#1	(2,088)	-			-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171	#1	(171)	-			-
	2,299		(2,259)	40		-	40
รวมหนี้สิน	2,711		(2,259)	452		-	452

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม – ADO ณ วันที่ 1 มกราคม 2554		รายการปรับปรุง	งบการเงินรวม- ADO หลังการปรับปรุง		รายการปรับส่วนต้นทุนรวม ในการซื้อหลักทรัพย์สุทธิ	มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สิน ที่ได้รับการปรับส่วนจากต้นทุนรวม
ส่วนของผู้ถือหุ้น							
หุ้นสามัญ	22	#1	2,088		2,110		
หุ้นบุริมสิทธิ	45				45	รวมสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ ณ วันซื้อ	1,113
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	627				627	ต้นทุนการซื้อสินทรัพย์ประกอบด้วย	
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(521)	#1	171		(86)	มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามสัดส่วน เดิมที่บริษัทมีก่อนรายการซื้อ	
		#2	377			- เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียตามสัดส่วน เดิม ณ 1 ม.ค. 54	9
		#3	(113)			- รายการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม ระยะยาว	104
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	173		2,523		2,696	ต้นทุนค่าซื้อหุ้น	1,000
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,884		264		3,148	ต้นทุนรวมในการซื้อสินทรัพย์สุทธิ	1,113

คำอธิบายรายการปรับปรุง

รายการปรับปรุง #1 – การปรับปรุงรายการยกเว้นดอกเบี้ยค้างจ่ายและรายการเพิ่มทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ระยะยาว

TMW (ผู้ถือหุ้นเดิมของADO) และบริษัทฯ ได้ตกลงทำรายการยกเว้นดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่ADO และรวมถึงตกลงทำรายการเพิ่มทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิก่อนที่บริษัทฯ จะทำรายการซื้อADO ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ซึ่งมีการปรับปรุงดังนี้

- บันทึกรายการเพิ่มทุนของ ADO เพื่อทำการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวที่ ADO มีกับ ADC (จำนวน 104 ล้านบาท) และที่มีกับ TMW (จำนวน 1,984 ล้านบาท)
- บันทึกการตัดดอกเบี้ยค้างรับที่ได้รับยกเว้นจาก ADC (จำนวน 9 ล้านบาท) และจาก TMW (จำนวน 161 ล้านบาท) กับบัญชีกำไรสะสม

รายการปรับปรุง #2 – การปรับปรุงรายการระหว่างกันที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ

ADC ได้ให้บริการตามสัญญาบริหารโครงการกับADO และ BN ซึ่งADO และ BN ได้บันทึกค่าบริการตามสัญญานี้ส่วนหนึ่งเป็นต้นทุนโครงการ และอีกส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปีตามงวดค่าบริการที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ADC บันทึกค่าบริการนี้เป็นรายได้จากการบริหารโครงการตามขั้นความสำเร็จของงาน ดังนั้นจึงได้มีการปรับปรุงรายการระหว่างกันที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการนี้บนงบการเงินรวม-ADO ที่รวมอยู่ในข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่เพื่อให้ยอดคงเหลือของค่าบริการโครงการมีความสอดคล้องกันดังนี้

- บันทึกสินทรัพย์ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 377 ล้านบาทโดยปรับปรุงกับบัญชีกำไรสะสมของงบการเงินรวม-ADO
- ย้ายการจัดประเภทค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการที่ ADO และ BN บันทึกคงค้างไว้ในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 359 ล้านบาท มาไว้ในบัญชีค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจ่ายล่วงหน้า

รายการปรับปรุง #3 - การปรับปรุงรายการตัดค่าความนิยมออกจากงบการเงินรวม-ADO

บันทึกการตัดจำหน่ายค่าความนิยมที่เกิดขึ้น ณ วันที่ADO ซื้อเงินลงทุน BN ออกจากงบการเงินรวม

รายการปรับปรุง #4 – การปรับปรุงรายการปรับส่วนต้นทุนรวมในการซื้อหลักทรัพย์สุทธิ

บริษัทฯ บันทึกการซื้อสินทรัพย์สุทธิของADOโดยปรับส่วนต้นทุนรวมในการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (จำนวนรวมของยอดเหลือตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทรวม เงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิที่บริษัทฯ เคยบันทึกไว้ และจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุนเพิ่ม(เดิม) ให้แก่สินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้รับจากการซื้อในงบการเงินรวมโดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่ซื้อ

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

งบดุล	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555		ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	110.25	1.16	230.50	2.92	62.18	0.70	208.20	2.79
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19.48	0.20	52.47	0.67	95.12	1.06	114.02	1.53
รายได้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	-	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
งานระหว่างการบริหารโครงการ	-	-	-	-	164.26	1.84	174.38	2.33
สินค้าคงเหลือ	1.23	0.01	1.02	0.01	1.23	0.01	1.02	0.01
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	7,788.59	81.85	6,386.40	80.89	6,958.46	77.72	5,655.66	75.77
ต้นทุนการพัฒนาคที่ดิน	1.53	0.02	1.53	0.02	1.53	0.02	1.53	0.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	55.38	0.58	187.11	2.37	55.38	0.62	187.11	2.51
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	102.25	1.07	126.37	1.60	75.38	0.84	97.37	1.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,078.71	84.89	6,985.40	88.48	7,413.54	82.81	6,439.29	86.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	432.63	4.55	86.00	1.09	410.91	4.59	78.68	1.06
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	0.29	0.00	0.24	0.00	10.26	0.11	8.35	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะยาวค้ำโดยสิทธิแก่และคอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	114.56	1.28	115.73	1.55
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	85.92	1.09	-	-	85.92	1.15
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	443.48	4.66	430.83	5.45	443.48	4.95	430.84	5.77
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	525.02	5.52	268.06	3.40	525.02	5.86	268.06	3.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36.05	0.38	38.60	0.49	35.09	0.39	37.70	0.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,437.47	15.11	909.65	11.52	1,539.32	17.19	1,025.28	13.74
รวมสินทรัพย์	9,516.18	100.00	7,895.05	100.00	8,952.86	100.00	7,464.57	100.00

งบดุล	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555		ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17.96	0.19	257.71	3.27	17.96	0.20	257.71	3.45
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	470.90	4.95	788.84	9.99	456.72	5.10	775.76	10.39
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4.93	0.05	7.02	0.09	4.93	0.06	7.02	0.09
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการ	-	-	-	-	680.72	7.60	666.09	8.92
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	673.52	7.08	862.30	10.92	666.78	7.45	858.59	11.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	443.84	4.66	-	-	443.84	4.96	-	-
สำรองผลขาดทุนสำหรับบริการโครงการ	-	-	-	-	7.41	0.08	6.72	0.09
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.58	0.02	1.42	0.02	1.58	0.02	1.42	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,131.42	43.42	1,715.42	21.73	4,009.10	44.78	1,693.13	22.68
หนี้สินหมุนเวียนอื่น								
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	334.13	3.52	139.15	1.76	334.13	3.73	139.15	1.87
เงินมัดจำ	6.52	0.07	6.55	0.08	6.52	0.07	6.55	0.09
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	157.34	1.65	163.35	2.07	115.76	1.29	132.20	1.77
อื่นๆ	75.17	0.79	90.23	1.14	51.94	0.58	65.29	0.88
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,317.31	66.39	4,031.99	51.07	6,797.39	75.92	4,609.63	61.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.75	0.03	1.68	0.02	2.75	0.03	1.68	0.02
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	1,000.00	10.51	1,000.00	12.66	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,098.87	22.06	3,225.85	40.86	2,065.11	23.07	3,208.36	42.98
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18.51	0.19	21.26	0.27	18.51	0.21	21.26	0.29
ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	181.09	1.90	68.62	0.87	181.09	2.02	68.62	0.92
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,301.22	34.69	4,317.41	54.68	2,267.46	25.33	3,299.92	44.21
รวมหนี้สิน	9,618.53	101.08	8,349.40	105.75	9,064.85	101.25	7,909.55	105.96
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 3,666,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท	366.63	3.85	366.63	4.64	366.63	4.10	366.63	4.91
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท	200.00	2.10	200.00	2.53	200.00	2.23	200.00	2.68
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	32.55	0.34	13.73	0.18	32.55	0.36	13.73	0.18
กำไรสะสม (ขาดทุน)								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	18.17	0.19	18.17	0.23	18.17	0.20	18.18	0.24
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(353.07)	(3.71)	(686.25)	(8.69)	(362.71)	(4.04)	(676.89)	(9.06)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(102.35)	(1.08)	(454.35)	(5.75)	(111.99)	(1.25)	(444.98)	(5.96)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,516.18	100.00	7,895.05	100.00	8,952.86	100.00	7,464.57	100.00

งบกำไรขาดทุน	ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่				งบการเงินจริง			
	ปี 2554		งวด 9 เดือน ปี 2555		ปี 2554		งวด 9 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,970.20	97.67	3,885.49	97.44	5,483.31	96.43	3,677.92	96.90
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	-	-	62.51	1.10	14.64	0.39
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการ	83.58	1.37	64.66	1.62	83.58	1.47	64.66	1.70
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	31.42	0.51	20.13	0.50	31.42	0.55	20.13	0.53
ดอกเบี้ยรับ	2.98	0.05	2.39	0.06	3.85	0.07	3.39	0.09
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่าธุรกรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	24.57	0.40	15.09	0.38	21.34	0.38	14.75	0.39
รวมรายได้	6,112.75	100.00	3,987.76	100.00	5,686.01	100.00	3,795.49	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,683.25	76.61	2,710.71	67.98	4,333.81	76.22	2,542.55	66.99
ต้นทุนการบริหารโครงการ	-	-	-	-	49.93	0.88	9.63	0.25
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนบริการ	53.70	0.88	45.93	1.15	53.69	0.94	45.93	1.21
ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่ม	14.69	0.24	9.47	0.24	14.69	0.26	9.47	0.25
ค่าใช้จ่ายในการขาย	507.72	8.31	610.24	15.30	427.82	7.52	591.41	15.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	398.71	6.52	425.92	10.68	370.71	6.52	392.27	10.34
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า	232.22	3.80	242.55	6.08	232.22	4.08	242.55	6.39
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	5,890.29	96.36	4,044.82	101.43	5,482.87	96.42	3,833.81	101.01
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	222.46	3.64	(57.06)	(1.43)	203.14	3.58	(38.32)	(1.01)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.31)	(0.01)	(0.06)	(0.00)	1.17	0.02	(1.91)	(0.05)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	222.15	3.63	(57.12)	(1.43)	204.31	3.60	(40.23)	(1.06)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ	(571.92)	(9.35)	(256.27)	(6.43)	(571.92)	(10.06)	(256.27)	(6.75)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	(17.68)	(0.29)	(14.71)	(0.37)	(9.49)	(0.17)	(12.60)	(0.33)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(367.45)	(6.01)	(328.10)	(8.23)	(377.10)	(6.63)	(309.10)	(8.14)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	59.80	0.98	(5.07)	(0.13)	59.80	1.05	(5.07)	(0.14)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(307.65)	(5.03)	(333.17)	(8.36)	(317.30)	(5.58)	(314.17)	(8.28)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(307.65)	(5.03)	(333.17)	(8.36)	(317.30)	(5.58)	(314.17)	(8.28)
กำไรต่อหุ้น								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N.A.		N.A.		(0.17)		(0.16)	

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 5,483.31 ล้านบาท และ 3,677.92 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินจริงเป็น 5,970.20 ล้านบาท และ 3,885.49 ล้านบาท ตามลำดับในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.88 และ ร้อยละ 5.64 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุมาจากการรวมรายได้จากการขายของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO เข้ามาในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ ทั้งนี้ รายได้จากการขายของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO ลดลงจากปี 2554 ที่ 486.89 ล้านบาท คงเหลือเท่ากับ 207.57 ล้านบาทในงวด 9 เดือนแรกของปี 2555 เนื่องจาก ADO ต้องการที่จะลดภาระหนี้จึงได้มีการชะลอการก่อสร้างยูนิตใหม่ ประกอบกับบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ถือหุ้นใหญ่ ADO ในการเข้าซื้อ ADO

รายได้จากการบริหารโครงการ

ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะไม่มีรายการรายได้จากการบริหารโครงการเนื่องจาก ADO ได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่ปรากฏในงบการเงินรวม

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่านายหน้า รายได้ค่าบริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

รายได้รวม

รายได้รวมในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 5,686.01 ล้านบาท และ 3,795.49 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 6,112.75 ล้านบาท และ 3,987.76 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.51 และ ร้อยละ 5.07 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีสาเหตุหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 4,333.81 ล้านบาท และ 2,542.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 4,683.26 ล้านบาท และ 2,710.72 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.06 และ ร้อยละ 6.61 ตามลำดับ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนมีสาเหตุมาจากการรวมต้นทุนจากการขายของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO เข้ามาในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่

อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของงบการเงินจริงเท่ากับร้อยละ 79.04 และ 69.13 ในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 ตามลำดับ ในขณะที่ อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เท่ากับร้อยละ 77.69 และ 69.77 ในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับงบการเงินจริง เนื่องจากสัดส่วนของรายได้และต้นทุนส่วนเพิ่มที่มาจาก ADO คิดเป็นสัดส่วนที่น้อยในงบการเงินรวมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ ADO ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 เพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 75 ในปี 2554 เป็นประมาณร้อยละ 85 ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2555 เนื่องจาก ADO มีการจัดโปรโมชั่นและเพิ่มส่วนลดเพื่อส่งเสริมการขายซึ่งรายการดังกล่าวจะถูกนำมารวมในการคำนวณรายได้สุทธิ

ต้นทุนการบริหารโครงการ

ข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะไม่มีรายการต้นทุนการบริหารโครงการเนื่องจาก ADO ได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่ปรากฏในงบการเงินรวม

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนการบริการ และต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 427.82 ล้านบาท และ 591.41 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 507.72 ล้านบาท และ 610.24 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.67 และ ร้อยละ 3.18 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากการรวมค่าใช้จ่ายในการขายของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวม สำหรับงวด 9 เดือนปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายไม่แตกต่างจากงบการเงินจริงมากนักเนื่องจาก ADO มีได้มียอดขายมากนักในช่วงเวลาดังกล่าว จึงมีค่าใช้จ่ายในการขายซึ่งส่วนใหญ่คือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่มากนัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 370.71 ล้านบาท และ 392.27 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 398.71 ล้านบาท และ 425.93 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.55 และ ร้อยละ 8.58 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหลักมาจากค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ ADO

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 317.30 ล้านบาท และ 314.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและมีขาดทุนสุทธิในปี 2554 และงวด 6 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 307.65 ล้านบาท และ 333.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิลดลงในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่เนื่องจาก ADO มีผลกำไรสุทธิในปี 2554 ในขณะเดียวกัน ในงวด 9 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจาก ADO มีผลขาดทุนสุทธิในงวด 9 เดือน ปี 2555 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเป็นผลหลักมาจากกำไรขั้นต้นที่ลดลงจากยอดขายที่ลดลงและอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ที่สูงขึ้นจากการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย จึงทำให้กำไรขั้นต้นที่ได้รับน้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงิน ทั้งนี้ ในภาพรวม กำไรสุทธิระหว่างงบการเงินจริงและข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ไม่แตกต่างกันมากนัก เพราะขนาดรายการจาก ADO มีสัดส่วนน้อยในงบการเงินรวมบริษัทฯ

ฐานะการดำเนินงาน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 8,952.86 ล้านบาท และ 7,464.57 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 9,516.18 ล้านบาท และ 7,895.05 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยรายการหลักที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่ทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่คือการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการเข้าซื้อ ADO

โดยภาพรวมสินทรัพย์รวมในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะเพิ่มขึ้นจากงบการเงินจริงจากการรวมสินทรัพย์ของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ยกเว้นรายการที่เป็นรายการระหว่างกันซึ่งจะถูกหักออกจากงบการเงินรวม โดยรายละเอียดรายการสำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 6,958.46 ล้านบาท และ 5,655.66 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงเป็น 7,788.59 ล้านบาท และ 6,386.40 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมาจากการรวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ ADO ซึ่งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ของ ADO จะประกอบไปด้วยที่ดินและต้นทุนงานก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรของ ADO ทั้งนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ ADO ที่นำมารวมในข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่ครั้งนี้จำนวน 715 ล้านบาทนั้นเป็นมูลค่าที่ได้รับการปรับปรุงด้วยการปันส่วนต้นทุนรวมซึ่งเกิดจากการเข้าซื้อหุ้นของ ADO อย่างไรก็ตาม ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกในงบการเงินของ ADO (ภายหลังการประเมินราคาจากผู้ประเมินอิสระ) จะมีมูลค่าที่มากกว่า 715 ล้านบาท แต่จะมีเกินมูลค่าทางบัญชีที่บันทึกไว้ในงบการเงินของ ADO ในปัจจุบัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และงานระหว่างบริหารโครงการจะลดลงจากงบการเงินจริง เนื่องจากมีรายการบางส่วนที่เป็นรายการระหว่างบริษัทฯ กับ ADO จึงถูกหักออกจากงบการเงินรวม

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะลดลงจากงบการเงินจริง เนื่องจากมีรายการบางส่วนที่เป็นรายการระหว่างบริษัทฯ กับ ADO จึงถูกหักออกจากงบการเงินรวม

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมในปี 2554 และงวด 9 เดือน ปี 2555 เท่ากับ 9,064.85 ล้านบาท และ 7,909.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและเพิ่มขึ้นเป็น 9,618.53 ล้านบาท และ 8,349.40 ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยรายการหลักที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญคือการเพิ่มขึ้นของรายการเจ้าหนี้ค่าหุ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนึ่งในสมมติฐานของการทำข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ และการตัดรายการระหว่างกันของรายการเงินรับล่วงหน้าบริหารโครงการจำนวนกว่า 700 ล้านบาท ดังนั้นในภาพรวมหนี้สินรวมในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จึงเพิ่มขึ้นจากงบการเงินจริง

เช่นเดียวกับรายการทางด้านสินทรัพย์รายการส่วนใหญ่ในหนี้สินในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่จะเพิ่มขึ้นจากงบการเงินจริงจากการรวมหนี้สินของ ADO เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ยกเว้นรายการที่เป็นรายการระหว่างกันซึ่งจะถูกหักออกจากงบการเงินรวม โดยรายละเอียดรายการสำคัญมีดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการจำนวน 680.72 ล้านบาท และ 666.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 และสิ้นไตรมาส 3 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 9 เดือน ปี 2555 เท่ากับ (111.99) ล้านบาท และ (444.98) ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินจริงและเพิ่มขึ้นเป็น (102.35) ล้านบาท และลดลงเป็น (454.35) ล้านบาท ตามลำดับ ในข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ โดยข้อมูลระหว่างงบการเงินจริงกับข้อมูลการเงินประหนึ่งทำใหม่ไม่แตกต่างกันมากนัก เนื่องจากรายการจาก ADO คิดเป็นสัดส่วนในงบการเงินรวมไม่มากนัก

สรุปรายละเอียด Memorandum of Understanding (MOU)

วันที่เข้าทำสัญญา	6 สิงหาคม 2555
คู่สัญญา	ผู้ซื้อ: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ขาย: TMW Ananda GmbH
ลักษณะการเข้าซื้อ	บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ ADO จาก TMW รวมทั้งสิทธิในหนี้เงินกู้ระยะยาวที่ TMW เป็นเจ้าหนี้ ADO
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 (กรณีกู้ในนาม บจ. บ้านนิราวานา) 3. บจ. บ้านนิราวานา (กรณีกู้ในนาม บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน) 4. นายชานนท์ เรืองกฤตยา 5. ผู้หลักประกันทุกวงเงินของโครงการกลุ่มอนันดา <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขการค้ำประกันของนายชานนท์ เรืองกฤตยา จะถูกยกเลิกเมื่อ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องเข้าถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวานา</p>

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าซื้อ ADO ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ในวันที่ 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
- การลดความผันผวนของรายได้เนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรสามารถทยอยสร้างเสร็จและโอนให้ผู้ซื้อได้อย่างต่อเนื่องและในระยะเวลาที่สั้นกว่าโครงการอาคารคอนโดมิเนียมทำให้สามารถรับรู้รายได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในขณะที่คอนโดมิเนียมต้องใช้เวลาที่นานกว่าจึงจะสร้างเสร็จและสามารถโอนได้ทำให้บางช่วงเวลาอาจรับรู้รายได้น้อยเนื่องจากยังไม่มีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมโอนดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะมีผลช่วยให้การรับรู้รายได้ของบริษัทฯมีความต่อเนื่องและลดความผันผวนของรายได้ของบริษัทฯได้

อย่างไรก็ตามในการทำรายการครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯดังนี้

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

นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมในแง่ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการด้วยเช่นกันดังนี้

- ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการโดยแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้คือเงินที่บริษัทฯ จะระดมได้จากการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกไม่เกิน 500 ล้านบาทและส่วนที่เหลือจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ ADO ทั้งนี้ ณ วันที่ของรายงานฉบับนี้บริษัทฯ ยังไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรกจึงมีความเสี่ยงว่าบริษัทฯ อาจไม่สามารถระดมทุนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หรืออาจไม่ทันวันชำระเงินงวดแรกซึ่งกำหนดไว้เป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2555 และยังมีความเสี่ยงว่าการดำเนินงานในอนาคตของ ADO อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้จึงอาจไม่สามารถนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ ADO มาใช้ชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ได้อย่างไรก็ดีบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมแทนได้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยในแนวราบบริษัทฯ อาจได้รับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบประกาศข้อกำหนดและขั้นตอนปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัยในแนวราบเช่นมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในส่วนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกำหนดเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันไว้ที่ร้อยละ 95 โดยผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภคอย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ

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