

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดัชนีผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัท ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปสำคัญของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน เพื่อซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรก (“IPO”)

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย: 30 พฤศจิกายน 2558 – 4 ธันวาคม 2558)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

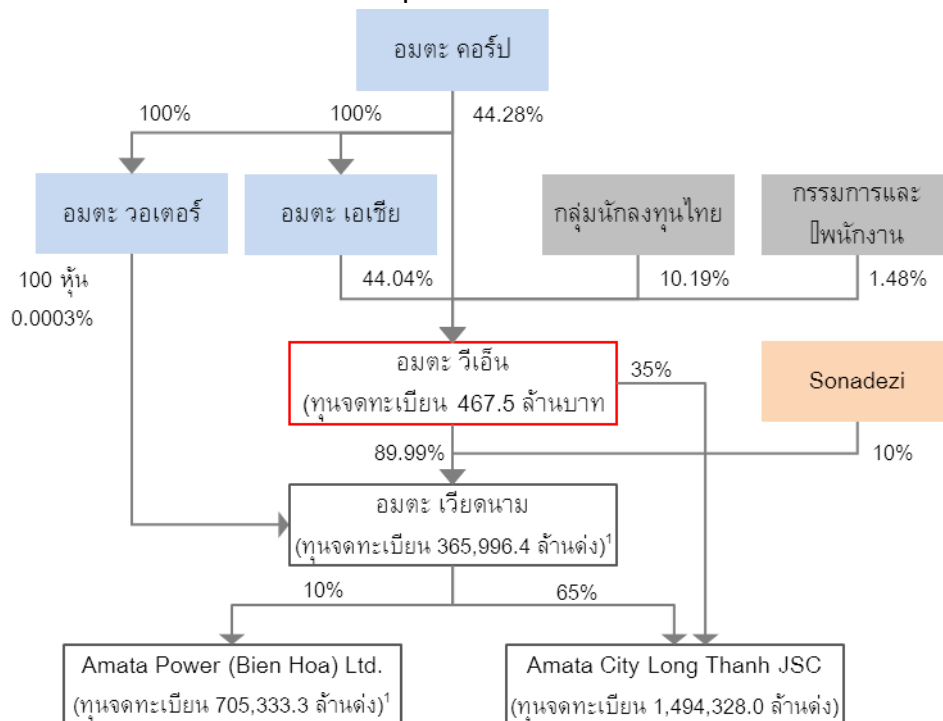
ผู้เสนอขาย	: บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ประเภทธุรกิจ	: การลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 2 บริษัท คือบริษัท Amata (Vietnam) Joint Stock Company (“อมตะ เวียดนาม”) โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และ Amata City Long Thanh Joint Stock Company (“Amata City Long Thanh JSC”) ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ
จำนวนหุ้นที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 166,370,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 17.79 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้
สัดส่วนการเสนอขายหุ้น	: เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน ประมาณ 70.00 ล้านหุ้น เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ประมาณ 41.69 ล้านหุ้น เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัท ไม่เกิน 12.00 ล้านหุ้น เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของอมตะ ประมาณ 42.68 ล้านหุ้น รวมทั้งหมด ไม่เกิน 166.37 ล้านหุ้น
เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย	: <input checked="" type="checkbox"/> รับประกันการจัดจำหน่าย (Firm Underwriting) <input type="checkbox"/> ไม่รับประกันการจัดจำหน่าย (Best Effort) (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม “ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์”)
ราคาเสนอขายต่อประชาชน	: 7.50 บาทต่อหุ้น
มูลค่าการเสนอขาย	: 1,247,775,000 บาท

<p>การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี <input type="checkbox"/> มี</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ (par) : 0.50 บาทต่อหุ้น</p> <p>มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value) : 2.71 บาทต่อหุ้น (ตามมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 หารด้วยจำนวนหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 768,630,000 หุ้น)</p> <p>ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขาย : การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทที่เสนอขายในครั้งนี้ ได้ทำโดยการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Book Building) ซึ่งเป็นวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหุ้นของผู้ลงทุนประเภทสถาบันในแต่ละระดับราคา โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้ที่เท่ากับหุ้นละ 7.50 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings ratio: P/E ratio) ประมาณ 28.85 เท่า โดยคำนวณจากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 30 กันยายน 2558) หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด 935,000,000 หุ้น (Fully diluted) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.26 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นที่เสนอขายคิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ 13.45 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ย P/E ratio ของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีค่าเท่ากับ 25.43 เท่า ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังไม่ได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต</p> <p>สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period : จำนวน 2,800,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.30 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้</p> <p>ตลาดรอง : <input checked="" type="checkbox"/> SET <input type="checkbox"/> MAI</p> <p>กลุ่มอุตสาหกรรม: อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง</p> <p>เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : <input checked="" type="checkbox"/> Profit Test <input type="checkbox"/> Market Capitalization Test</p>	
<p>วัตถุประสงค์การใช้เงิน: ใช้ขยายโครงการและใช้ในการหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ ประมาณ 947 ล้านบาท และ 300 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 1,247 ล้านบาท</p>	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผล:</p> <p>บมจ. อมตะ วิเอ็น</p> <p>บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ภายใต้อัตราการปันผลที่ต่ำกว่านี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การดำรงเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต หรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ</p> <p>Amata (Vietnam) Joint Stock Company (บริษัทย่อย)</p> <p>อมตะ เวียดนาม จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ตามงบการเงินเฉพาะกิจการตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนามของ อมตะ เวียดนาม อย่างไรก็ตาม ภายใต้อัตราการปันผลที่ต่ำกว่านี้ คณะกรรมการบริษัทของอมตะ เวียดนาม และ/หรือผู้ถือหุ้นของอมตะ เวียดนาม จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพธุรกิจ เช่น พิจารณาจากแผนการลงทุนในการขยายกิจการของบริษัทย่อย เป็นต้น</p> <p>Amata City Long Thanh Joint Stock Company (บริษัทย่อย) Amata City Long Thanh JSC เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้ง จึงยังไม่มีกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล</p>

	<p>ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ Amata City Long Thanh JSC โดยอิงตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ อมตะ เวียดนาม</p> <p>นอกจากนี้ กฎหมายประเทศเวียดนามกำหนดให้บริษัทเวียดนามสามารถจ่ายเงินปันผลเป็นทรัพย์สินอื่น นอกจากเงินสดหรือหุ้นได้ แตกต่างจากกฎหมายประเทศไทยที่กำหนดให้บริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดหรือหุ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีอำนาจควบคุมอมตะเวียดนามและ Amata City Long Thanh JSC นั้น ไม่มีนโยบายให้บริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท จ่ายเงินปันผลเป็นทรัพย์สินอื่น ๆ นอกจากเงินสดหรือหุ้น เว้นแต่จะพิจารณาแล้วเห็นถึงความจำเป็น</p>
<p>รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์</p> <p>บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “อมตะ วิเอ็น”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 467,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 384,315,000 บาท และมีการลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ Amata (Vietnam) Joint Stock Company ในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และ Amata City Long Thanh Joint Stock Company โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 เพื่อรองรับโครงการในอนาคต (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการในอนาคต ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 6)</p> <p>Amata (Vietnam) Joint Stock Company</p> <p>Amata (Vietnam) Joint Stock Company (“อมตะ เวียดนาม”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดยจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนามในรูปแบบของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture Company) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเมืองเบียนหัว ภายใต้ชื่อนิคม Amata City (Bien Hoa) โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างกลุ่มนักลงทุนไทยซึ่งประกอบด้วย บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“อมตะ คอร์ป”) เป็นผู้ถือหุ้นหลักในสัดส่วนร้อยละ 55.30 และพันธมิตรทางธุรกิจของ อมตะ คอร์ป รวมกันในสัดส่วนร้อยละ 14.70 (“กลุ่มนักลงทุนไทย”) และ Sonadezi Corporation (“Sonadezi”) ในสัดส่วนร้อยละ 30.00 ทั้งนี้ Sonadezi เป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นโดยมติของ People’s Committee of Dong Nai Province โดย Sonadezi ประกอบธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม รวมถึงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ Sonadezi ยังมีการลงทุนในการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาในจังหวัดดองไน รวมถึงบริการอื่นๆ เช่น การบริหารท่าเรือ และการบริหารจัดการของเสีย เป็นต้น</p> <p>ต่อมา อมตะ เวียดนาม ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยมีการซื้อขายหุ้นระหว่าง อมตะ คอร์ป และกลุ่มนักลงทุน</p>	

ไทยบางกลุ่ม และในปี 2552 อมตะ เวียดนาม ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เป็น 20,400,000 เหรียญสหรัฐ เพื่อขยายไปดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน ปี 2555 อมตะ เวียดนาม ได้ทำการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยการทำ Share Swap จึงส่งผลให้บริษัทฯ กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ อมตะ เวียดนาม โดยถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 69.99 และขณะเดียวกัน อมตะ คอร์ป และบริษัทย่อย และกลุ่มนักลงทุนไทยนั้นกลายเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แทน นอกจากนี้ อมตะ คอร์ป ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดที่อมตะ วอเตอร์ ถืออยู่ในบริษัทฯ ภายหลังจากการทำ Share Swap นอกจากนี้ อมตะ เอเชีย ได้ทำการขายหุ้นที่ถือในบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 1.50 ให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของอมตะ คอร์ป บริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม เพื่อเป็นการแรงจูงใจในการทำงาน ทั้งนี้ ภายหลังจากการปรับโครงสร้างและการขายหุ้นของอมตะ เอเชียแล้ว จึงมีผลให้ อมตะ คอร์ป และอมตะ เอเชีย ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมร้อยละ 88.33 กลุ่มนักลงทุนไทยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 10.17 และกลุ่มกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของอมตะ คอร์ป บริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 1.50

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย



หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณ 549 ล้านบาท (อมตะ เวียดนาม) ประมาณ 1,058 ล้านบาท (Amata Power (Bien Hoa) Ltd.) และจำนวนตัวอัตราแลกเปลี่ยน 0.0015 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์ (จากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย) อมตะ เวียดนามจะดำเนินการเพิ่มทุนชำระในไตรมาส 4 ปี 2558 ภายหลังจากได้รับมติคณะกรรมการบริษัท

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไน ให้ดำเนินการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บนพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า "Amata City (Bien Hoa)" ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบิन्ह เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ ทางหลวงสาย 1 เป็นทางหลวงสายหลักของประเทศเวียดนามซึ่งเชื่อมระหว่างใต้สุดจนถึงเหนือสุดของประเทศ และตัดผ่านเมืองสำคัญต่างๆ เช่น นครโฮจิมินห์ เมืองเบียนหัว และกรุงฮานอย ในขณะที่ทางหลวงสาย 15 เป็นทางหลวงซึ่งไปเชื่อมกับทางหลวงสาย 51 ซึ่งเชื่อมตรงไปสู่ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau ซึ่งเป็นท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศเวียดนาม

อมตะ เวียดนาม ได้รับการจัดสรรที่ดินเช่าจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อให้ อมตะ เวียดนาม ดำเนินการพัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม มีการให้บริการทั้งการให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน และการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือมีต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก

นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลจังหวัดดองไน ให้ประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ในพื้นที่ 19.1 เฮกตาร์ จากพื้นที่โครงการรวม 700 เฮกตาร์ โดยใช้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial Complex ซึ่งที่ดินที่ อมตะ เวียดนาม ได้จัดสรรไว้สำหรับเขตพาณิชย์กรรมและเขตที่อยู่อาศัยนั้น อยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata Ciy (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้มีการสร้างอาคารสำนักงานในพื้นที่ของ Amata Commercial Complex เพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอีกทางหนึ่ง โดยโครงการ Amata Commercial Complex นี้คิดเป็นพื้นที่รวมให้เช่าทั้งสิ้น 130,730 ตารางเมตร (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 2.1 เรื่องลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย)

Amata City Long Thanh Joint Stock Company

Amata City Long Thanh Joint Stock Company (“Amata City Long Thanh JSC”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,213,305.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและโครงการพาณิชย์กรรมภายใต้ชื่อ Amata City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน บนพื้นที่ประมาณ 410 เฮกตาร์ หรือ 2,564 ไร่ และโครงการ Amata Service City Long Thanh บนพื้นที่ประมาณ 122 เฮกตาร์ หรือ 762.5 ไร่ ทั้งนี้ ในปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากรัฐบาลและพัฒนาสาธารณูปโภค (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการในอนาคต ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 6) และเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเพิ่มทุนใน Amata City Long Thanh JSC เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Amata Service City Long Thanh ดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้ทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเป็นจำนวนประมาณ 1,494,328.0 ล้านบาท และบริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องของประเทศเวียดนามต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการจัดตั้ง Amata Township Long Thanh Joint Stock Company (“Amata Township Long Thanh JSC”) ซึ่งจะเป็นการลงทุนโดยบริษัทฯ ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (โครงการ Amata Township Long Thanh) เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมือง บนพื้นที่ 753 เฮกตาร์ หรือประมาณ 4,706.3 ไร่ ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน ทั้งนี้ ในปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ในระหว่างกระบวนการจัดทำแผนการพัฒนาโครงการในรายละเอียด (Master Plan) และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขออนุญาตไปรับรองการลงทุน (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการในอนาคต ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 6) โดย Amata Township Long Thanh JSC จะจัดตั้งภายหลังจากที่บริษัทได้รับใบอนุญาตการลงทุน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บมจ. อมตะ วิเอ็น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มอมตะ	681,714,580	88.69	681,714,580	72.91
1.1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	340,378,360	44.28	340,378,360	36.40
1.2	บริษัท อมตะ เอเชีย จำกัด ^{1/}	338,530,220	44.04	338,530,220	36.21
1.3	นางสมหะทัย พานิชชีวะ ^{2/}	2,800,000	0.36	2,800,000	0.30
2	บริษัท อี.ซี.ไอ. กรุ๊ป จำกัด	23,058,080	3.00	23,058,080	2.47
3	กลุ่มสหพันธ์	23,058,000	3.00	23,058,000	2.47
3.1	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) ^{3/}	7,686,000	1.00	7,686,000	0.82
3.2	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ^{3/}	7,686,000	1.00	7,686,000	0.82
3.3	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ^{3/}	7,686,000	1.00	7,686,000	0.82
4	Mr. Harald Link	7,686,000	1.00	7,686,000	0.82
5	นายอนุกรณ์ เวชไพศาลพิพัฒน์	7,686,000	<input type="checkbox"/> 1.00	7,686,000	0.82
6	Dr. Lin Wei Tong	7,686,000	1.00	7,686,000	0.82
7	Dr. Huynh Ngoc Phien	6,249,760	0.81	6,249,760	0.67
8	Ms. Tue Anh Huynh Ngoc	2,080,000	0.27	2,080,000	0.22
9	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	1,668,400	0.22	1,668,400	0.18
10	นางสาวปิยนันท์ จรรย์รัตนศรี	1,317,580	0.17	1,317,580	0.14
11	อื่นๆ	6,425,600	0.84	6,425,600	0.69
	รวม	768,630,000	100.00	768,630,000	82.21
12	ประชาชนทั่วไป	-	-	166,370,000	17.79
	รวมหลังการเสนอขาย	768,630,000	100.00	935,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ บริษัท อมตะ เอเชีย จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท อมตะ ฮองกง จำกัด) เป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100

2/ นางสมหะทัย พานิชชีวะเป็นน้องสาวของนายวิกรม กรมดิษฐ์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ การจัดกลุ่มนี้เพื่อให้เป็นไปตามนิยามผู้ที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เท่านั้น มิใช่การจัดกลุ่มตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไข) แต่อย่างใด

3/ บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

Amata (Vietnam) Joint Stock Company (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ อมตะ เวียดนาม สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)	32,939,576	89.9997**
2. Sonadezi Corporation	3,659,964	10.00
3. บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด	100	0.0003*
รวม	36,599,640	100.00

หมายเหตุ: *ตามกฎหมายเวียดนาม นิติบุคคลที่เป็น Joint Stock Company จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นขั้นต่ำสามราย

**บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นในอมตะ เวียดนามเพิ่มจาก Sonadezi ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ในเดือนพฤษภาคม 2558 ซึ่งทำให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว

Amata City Long Thanh Joint Stock Company (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ Amata City Long Thanh JSC สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)	97,131,317	35.00
2. Amata (Vietnam) Joint Stock Company	52,301,475	65.00**
3. นางสาวหทัย พาณิชชิวะ	4	0.000003*
รวม	149,432,796	100.00

หมายเหตุ: *ตามกฎหมายเวียดนาม นิติบุคคลที่เป็น Joint Stock Company จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นขั้นต่ำสามราย ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนของ Amata City Long Thanh JSC ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องของประเทศเวียดนาม ภายหลังจากได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2558 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558

**อมตะ เวียดนามจะดำเนินการเพิ่มทุนชำระในไตรมาส 4 ปี 2558 ภายหลังจากได้รับมติคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท**บมจ. อมตะ วิเอ็น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุรินทร์ พิศสุวรรณ	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. นางสาวหทัย พาณิชชิวะ	กรรมการ
3. นายกัมพล ดติยกี	กรรมการ
4. Dr. Huynh Ngoc Phien	กรรมการ
5. ศ.ดร. วรภัทร โตรณะเกษม	กรรมการ
6. นางสาวทรงไฉม ตั้งนพพันธ์	กรรมการ
7. Mr Do Ngoc Son	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
8. นางอัจฉรีย์ วิเศษศิริ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9. Mr. Mats Anders Lundqvist	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: นายกัมพล ตติยกุล ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557 แทนนายชูชาติ สายถิ่น ที่ลาออกจากตำแหน่ง

นายสุรินทร์ พิศสุวรรณ ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2558 แทนนายวิกรม กรมดิษฐ์ ที่ลาออกจากตำแหน่ง

Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. Dr. Huynh Ngoc Phien*	ประธานกรรมการ
2. Mr. Do Ngoc Son*	กรรมการ
3. นางสาวหทัย พานิชชีวะ*	กรรมการ
4. นายกัมพล ตติยกุล*	กรรมการ
5. ศ.ดร. วรภัทร โตรณะเกษม*	กรรมการ
6. นางสาวทรงโฉม ตั้งนพพันธ์*	กรรมการ

* เป็นกรรมการจาก อมตะ วิเอ็น และซึ่งถูกแต่งตั้งให้เข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการใน อมตะ เวียดนาม ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 และ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2557

- Ms. Pham Thi Thanh Huong ลาออกจากการเป็นกรรมการของ อมตะ เวียดนาม เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2558
- Mr. Chu Thanh Son และ Mr. Nguyen Minh Huy ลาออกจากการเป็นกรรมการของ อมตะ เวียดนาม เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ซึ่งเป็นการปรับคณะกรรมการภายหลังที่บริษัทฯ ถูกลงใน อมตะ เวียดนาม เพิ่มเป็นร้อยละ 89.99
- นายอนุชา สิหนาทกถากุล ลาออกจากการเป็นกรรมการของ อมตะ เวียดนาม เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2558

Amata City Long Thanh Joint Stock Company

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุรกิจ เกียรติธนากร	กรรมการ
2. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
3. Ms. Pham Thi Thanh Huong	กรรมการ

ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในระหว่างพิจารณาโครงสร้างคณะผู้บริหารของ Amata City Long Thanh JSC และการกำหนดนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

สรุปปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
 - 1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ
 - 1.3 ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น
 - 1.4 ความเสี่ยงจากการมาตรฐานบัญชีที่แตกต่างกันต่อการจ่ายเงินปันผล
 - 1.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว
 - 1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว
 - 1.7 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน
 - 1.8 ความเสี่ยงจากการที่ไปรับรองการลงทุน (Investment Certificate) หมดอายุ
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารงานของบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเบ็ดเสร็จในอมตะ เวียดนาม
 - 2.2 ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ
 - 3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
 - 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ
 - 3.3 ความเสี่ยงจากผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์
 - 3.4 ผลกระทบที่มีต่ออมตะ คอร์ปจากการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 3 เรื่องปัจจัยความเสี่ยง)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี และ 9 เดือนแรก ปี 2558

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยคือ อมตะ เวียดนาม และ Amata City Long Thanh JSC แต่เนื่องจาก Amata City Long Thanh JSC เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งและยังไม่ได้ประกอบธุรกิจใด ดังนั้นคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในที่นี้จะอธิบายและวิเคราะห์ถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมบริษัทฯ ซึ่งจะสะท้อนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของอมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งเดียวที่ประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

รายการ	31 ธ.ค.	31 ธ.ค.	31 ธ.ค.	30 ก.ย.	30 ก.ย.
	2555	2556	2557	2557	2558
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์รวม	2,260,116	2,618,992	2,713,329	-	3,747,172
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	896,048	491,312	372,789	-	547,040
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากสถาบันการเงิน	248,356	822,999	975,901	-	156,800
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	358,229	496,373	502,823	-	500,052
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	91,759	91,759	91,759	-	91,759
หนี้สินรวม	473,300	533,498	516,919	-	1,662,381
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,786,816	2,085,494	2,196,411	-	2,084,791
รายได้รวม	685,167	723,075	682,824	440,404	577,784
รวมค่าใช้จ่าย	310,101	425,330	438,129	291,918	343,568
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	375,066	297,745	244,695	148,486	234,216
กำไรสำหรับงวด	282,828	257,202	186,563	117,667	175,364
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	197,343	173,059	124,410	76,953	118,365
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	85,484	84,144	62,153	40,714	56,999
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.26	0.23	0.16	0.10	0.15
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	54.74	41.18	35.84	33.72	40.54
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	41.28	35.57	27.32	26.72	30.35
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	15.83	12.33	8.49	-	11.22
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	12.51	9.82	6.88	-	6.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.26	0.26	0.24	-	0.80

สัดส่วนรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ตามมาตรฐาน IFRS ในเงินสกุลบาท ตั้งแต่ปี 2555-2557 สามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	305,283	44.6	329,694	45.6	229,030	33.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	261,606	38.2	308,958	42.7	367,968	11.9
ดอกเบี้ยรับ	116,077	16.9	82,092	11.4	80,979	0.1
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	8	0.0	1,326	0.2	490	0.6
รายได้อื่น	2,193	0.3	1,006	0.1	4,358	33.5
รายได้รวม	685,167	100.0	723,076	100.0	682,825	100.0

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ตามมาตรฐาน IFRS ในเงินสกุลบาท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดปี 2557-2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 ก.ย. 2557		30 ก.ย. 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	79,309	18.01	208,324	36.06
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	273,515	62.11	297,807	51.54
ดอกเบี้ยรับ	62,423	14.17	34,458	5.96
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	491	0.11	3,972	0.69
รายได้อื่น	24,665	5.60	33,223	5.75
รายได้รวม	440,404	100.0	577,784	100.0

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยนิคมอุตสาหกรรมของอมตะเวียดนาม คือนิคม Amata City (Bien Hoa) เมืองเบียนหัว จังหวัดดองโน ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์สำหรับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม โดยอมตะ เวียดนามเป็นผู้ประกอบการนิคมในระดับสากล นอกจากนี้ในช่วงที่ผ่านมาประเทศเวียดนาม โดยเฉพาะเมืองเบียนหัว จังหวัดดองโน ยังถือเป็นสถานที่เหมาะสมดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาตั้งฐานการผลิต จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ อมตะ เวียดนามมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินงานที่ผ่านมาของอมตะ เวียดนามตั้งแต่เริ่มโครงการมีการพัฒนาพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมเป็นเฟสๆ ทั้งนี้ อมตะ เวียดนามจะไม่ได้พัฒนาพื้นที่ทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติจากรัฐบาลในคราวเดียว แต่จะมีการวางแผนการพัฒนาในเฟสใหม่ตามแผนการขายในแต่ละช่วง โดยขั้นตอนในการพัฒนาพื้นที่ใหม่ในแต่ละเฟสจะประกอบไปด้วยการขอใบอนุญาต การเวนคืนที่ดินหากมีการเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หลังจากนั้นจึงเริ่มพัฒนาพื้นที่และสาธารณูปโภคเพื่อขายให้กับลูกค้า ในอดีตที่ผ่านมาเมื่ออุปสรรคในบางครั้งในการเวนคืนที่ดินทำให้ต้องมีการตกลงกับรัฐบาลในการขอพื้นที่ชดเชยส่วนที่ไม่สามารถเวนคืนได้ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาพื้นที่ใหม่ในบางครั้ง นอกจากนี้เนื่องจากใน

บริเวณรอบเมืองเบียนหัวนาคอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพมาตรฐานที่ใกล้เคียงกับ อมตะ เวียดนาม ส่วนใหญ่ได้จำหน่ายพื้นที่หมดแล้ว ทำให้พื้นที่ของ อมตะ เวียดนามเป็นที่ต้องการและทำให้ราคาขายมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อมตะ เวียดนามจึงมีการบริหารพื้นที่ที่มีจำนวนจำกัดเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารวมไปถึงเพื่อให้จำหน่ายพื้นที่ได้ในราคาที่สูงสุด ในส่วนของพื้นที่เชิงพาณิชย์จะถูกพัฒนาหลังจากที่เริ่มมีการขายพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมแล้ว โดยเริ่มมีการขายพื้นที่เชิงพาณิชย์ในปี 2553 ลักษณะการขายพื้นที่เชิงพาณิชย์จะคล้ายกับพื้นที่อุตสาหกรรมคือขายที่ดินเพื่อให้ผู้ประกอบการแต่ละด้านเข้ามาพัฒนาพื้นที่เอง โดยอมตะ เวียดนามจะเป็นผู้กำหนดว่าแต่ละพื้นที่จะให้ประโยชน์ในรูปแบบใด มีเพียงอาคารสำนักงานเท่านั้นที่อมตะ เวียดนามเป็นผู้พัฒนาเองเพื่อให้ลูกค้าเช่า

ทั้งนี้ รายได้หลักของอมตะ เวียดนาม ประกอบไปด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม และพื้นที่เชิงพาณิชย์ รายได้ค่าเช่า ซึ่งได้แก่การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป การให้เช่าอาคารสำนักงาน และรายได้ค่าบริการ ซึ่งได้แก่ค่าบริการจัดการ และค่าสาธารณูปโภค ทั้งนี้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวซึ่งเทียบเท่ากับขายขาดพื้นที่ให้กับลูกค้าเพื่อนำไปก่อสร้างโรงงานหรือโครงการ จะแปรผันตามความต้องการของผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเป็นหลัก โดยการที่ผู้ประกอบการเหล่านี้จะเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศเวียดนาม จะขึ้นอยู่กับปัจจัยในหลายๆ ด้าน เช่น สภาพเศรษฐกิจของเวียดนาม สภาพเศรษฐกิจของโลก การส่งเสริมการลงทุน และต้นทุนด้านแรงงานและสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว แผนการขายอสังหาริมทรัพย์และการสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เขายังขึ้นอยู่กับแผนการพัฒนาพื้นที่ของอมตะ เวียดนาม อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของรายได้ค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปและอาคารสำนักงานซึ่งจะถูกเรียกเก็บเป็นรายเดือนตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญาเช่า และค่าบริการนั้นยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากจำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มมากขึ้น กอปรกับแนวโน้มค่าเช่าและค่าบริการที่ปรับสูงขึ้น

สำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 685.17 ล้านบาท 723.08 ล้านบาท และ 682.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของลูกค้าในพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม กอปรกับการที่ปริมาณขายของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมที่ลดลงมาก อันเป็นผลมาจากความล่าช้าในการขอใบอนุญาตและพัฒนาพื้นที่ บริษัทฯจึงไม่ได้มีการทำตลาดในเชิงรุก

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับงวดปีบัญชี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับร้อยละ 59.4 ร้อยละ 54.6 และร้อยละ 41.4 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 284.95 ล้านบาท 257.20 ล้านบาท และ 186.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 41.3 ร้อยละ 35.6 และร้อยละ 27.3 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ มีแนวโน้มที่ลดลงในปี 2556 และ 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายพื้นที่ที่ซื้อคืนจากลูกค้าซึ่งซื้อพื้นที่ไปแต่ไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างโรงงาน จึงทำให้ต้นทุนของบริษัทฯ สูงกว่าพื้นที่อื่นที่บริษัทฯ พัฒนาใหม่เพื่อขาย

ด้วยอัตรากำไรที่สูง และลักษณะการประกอบธุรกิจที่จำหน่ายพื้นที่เป็นเงินสด ประกอบกับการเงินลงทุนที่ต่ำ ทำให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่ดี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 896.05 ล้านบาท 491.31 ล้านบาท และ 372.79 ล้านบาท และเงินทุนชั่วคราวจำนวน 248.36 ล้านบาท 823.00 ล้านบาท และ 975.90 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,260.12 ล้านบาท 2,618.99 ล้านบาท และ 2,713.33 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ เงิน

ลงทุนชั่วคราว และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ เป็นสำคัญ

สำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 473.30 ล้านบาท 533.50 ล้านบาท และ 516.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของงวดปี 2556 จากปี 2555 เป็นผลมาจาก หนี้สินไม่หมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง รายได้รับล่วงหน้า และหนี้สินไม่หมุนเวียน ได้แก่ เงินมัดจำการเช่าและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นสำคัญ ในขณะที่การลดลงของงวดปี 2557 จากปี 2556 เป็นผลจากการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนได้แก่ เงินมัดจำการเช่า เป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีการก่อหนี้สินจากแหล่งเงินทุนจากภายนอกเพื่อใช้ในธุรกิจ

สำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,786.82 ล้านบาท 2,085.49 ล้านบาท และ 2,196.41 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิเป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ที่ 0.26 เท่า 0.26 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับสำหรับงวดปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 ซึ่งอัตราส่วน D/E ratio ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่ต่ำเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ มีกำไรและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ได้ต้องการใช้เงินทุนในการประกอบธุรกิจสูง โดยที่ผ่านมาใช้แหล่งเงินทุนภายในที่เกิดจากการดำเนินงานเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 896.05 ล้านบาท 491.31 ล้านบาท และ 372.79 ล้านบาท และเงินทุนชั่วคราวจำนวน 248.36 ล้านบาท 823.00 ล้านบาท และ 975.90 ล้านบาท ตามลำดับ

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 137.38 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 129.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขายพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมในนิคม Amata City (Bien Hoa) โดยบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการขายโดยปรับราคาขายพื้นที่อุตสาหกรรมให้ลดลง เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 1.45 ล้านบาทโดยรายได้จากการให้เช่าและรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจำนวน 22.84 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม

จากผลการดำเนินงานในงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 64.16 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการร้อยละ 38.78 และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 30.35 การที่อัตรากำไรสุทธิปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้านั้น มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ขายพื้นที่ที่พัฒนาใหม่จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาพื้นที่ต่ำกว่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 6.24 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรร้อยละ 9.57 และอัตรามูลงเงินของสินทรัพย์เท่ากับ 0.21 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวนมาก จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นมากในไตรมาสปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจำนวน 51.11 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้าจำนวน 24.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.11 อันเนื่องมาจากลูกค้าที่เกิดจากการขายที่ดินในปี 2557 ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการส่งมอบที่ดินให้กับลูกค้าไปแล้ว แต่ได้มีการทำข้อตกลงในเรื่องของการจ่ายชำระเงินเป็นงวดๆ ซึ่งในปี 2558 ลูกค้ารายดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวเข้ามาตามกำหนดการจ่ายชำระที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อนหน้านั้น โดยเป็นจำนวนเงินที่มีการรับชำระในปี 2558 จำนวน 21 ล้านบาท ทั้งนี้ การลดลงของจำนวนลูกหนี้การค้าดังกล่าวทำให้ระยะเวลาในการเก็บหนี้

เฉลี่ยลดลงซึ่งเท่ากับ 47 วันในปัจจุบันจากปีก่อนหน้า 75 วัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัท มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,140.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้าจำนวน 1,739.44 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นค่าตรองจ่ายสำหรับการเวนคืนที่ดินรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องต่างๆ สำหรับโครงการ Amata City Long Thanh และ โครงการ Amata Service City Long Thanh จำนวน 1,685.88 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนภายในของบริษัท และจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งโครงการดังกล่าวดำเนินการภายใต้ Amata City Long Thanh JSC และอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการสวนอุตสาหกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน ซึ่งภายหลังจาก Amata City Long Thanh JSC เริ่มดำเนินการกิจการแล้ว Amata City Long Thanh JSC จะเป็นผู้รับผิดชอบเงินตรองจ่ายในส่วนนี้ ทั้งนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นสูงเกิดจากการที่บริษัท สามารถดำเนินการในกระบวนการเวนคืนที่ดินได้จำนวนที่มากขึ้นและรวดเร็วยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัท สามารถเรียกคืนเงินค่าเวนคืนที่ดินจากรัฐบาลได้เป็นส่วนใหญ่โดยไม่รวมค่าดำเนินการในการเวนคืน ในรูปของการชดเชยกับค่าเช่าที่ดินที่ต้องจ่ายให้รัฐบาล เมื่อบริษัท ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับรัฐบาลและเริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินเหล่านั้น

นอกจากนี้ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 711.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นการออกตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งจำนวนเพื่อใช้ในกระบวนการเวนคืนที่ดินของโครงการภายใต้ Amata City Long Thanh JSC โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท อยู่ในระหว่างการเจรจากับธนาคารพาณิชย์เพื่อขอวงเงินสินเชื่อระยะยาวสำหรับการลงทุนในโครงการในอนาคต ซึ่งวงเงินสินเชื่อระยะยาวดังกล่าวนั้น จะครอบคลุมถึงวงเงินกู้ระยะสั้นปัจจุบันจำนวน 711.75 ล้านบาท ที่จะเปลี่ยนเป็นเงินกู้ระยะยาวเมื่อได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อระยะยาว นอกจากนี้ ในเดือนมีนาคม 2558 บริษัท ได้กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 350.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน อมตะ เวียดนาม โดยการซื้อหุ้นจาก Sonadezi Corporation ซึ่งได้แล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2558 จึงทำให้บริษัท มีสัดส่วนการถือหุ้นในอมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว และในไตรมาส 3 ปี 2558 บริษัท มีการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวน 40.00 ล้านบาท จึงทำให้มียอดคงเหลือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 310.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัท มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.80 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัท ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 711.75 ล้านบาท และการกู้ยืมเงินจำนวน 350.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน อมตะ เวียดนาม โดยการซื้อหุ้นคืนจาก Sonadezi Corporation คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2558 และดำเนินการจดทะเบียนกับหน่วยงานราชการแล้วเสร็จในวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ซึ่งการทำธุรกรรมครั้งนี้ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว

อย่างไรก็ตาม บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.62 เท่า ซึ่งอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันที่ลดลงจากปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากบริษัท มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นสูง จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน อมตะ เวียดนาม และการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในปี 2558 ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท ยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างเคร่งครัด อีกทั้ง บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำ ในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัท

ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดี

นักลงทุนสัมพันธ์

คุณนฤกร อนันต์พงษ์สุข

โทร: 0-2792-0000 ต่อ 224

แฟกซ์: 0-2318-1096

อีเมล: naruporn@amata.com

ที่อยู่: 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)